

Espropriazioni Immobiliari N. 26/2025
promossa da: PRISMA SPV S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Nunzio Fugazzotto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNA LA ROSA

CF:LRSGNN79D54F2060

con studio in SAN FILIPPO DEL MELA (ME) C.SO ALDO MORO, 70

telefono: 3475535909

email: jennylarosa@libero.it

PEC: giovanna.larosa@ingpec.eu

tecnico incaricato: GIOVANNA LA ROSA

Pagina 1 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 26/2025**LOTTO 1**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Unità immobiliare indipendente sita in MONFORTE SAN GIORGIO Via Trento 5, della superficie commerciale di 157 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della sig.ra *** DATO OSCURATO ***.

Il bene in oggetto, è adibito a civile abitazione, confina a sud e nord con proprietà altrà ditta, ad est con la Via Trento dalla quale si accede e ad ovest con la Via Balilla.

Il fabbricato, a due elevazioni f.t. oltre sottotetto, ha struttura in muratura con spessore variabile da 70 a 30 cm, i solai sono in latero cemento, gli infissi in legno, la pavimentazione principalmente in gres, i rivestimenti dei locali w.c. in ceramica e tutte le pareti sono rifinite internamente con intonaco del tipo civile e tinteggiate.

Nel complesso il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione. La superficie coperta complessiva è di circa mq. 154,62, mentre quella relativa ai balconi è di circa mq. 5,88.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna al p.t. e p.1 di ml. 2.70; mentre nel sottotetto l'altezza massima è di ml. 2.45.

Identificazione catastale:

foglio 8 particella 702 sub.4, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO 5 DEL COMUNE DI MONFORTE SAN GIORGIO piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Immobile costruito negli anni '50.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.067,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.960,75
Data di conclusione della relazione:	17/11/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato dal Sig. *** DATO OSCURATO ***, titolare del diritto di abitazione, giusto atto di compravendita del 13.11.2023 rep n.81780.



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:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/02/2006 a Messina ai nn. 2296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 08/04/2025 a Messina ai nn. 9102/7112, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 13/03/2019 a Messina ai nn. 4679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 11/12/2020 a Messina ai nn. 21494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La presente formalità è a rettifica della n.4679 del 13/03/2019, ove l'immobile oggetto di pignoramento era stato erroneamente indicato come particella 702 sub 1 anziché l'esatta particella 702 sub 4. -La presente formalità è a rettifica della n.4679 del 13/03/2019, ove l'immobile oggetto di





pignoramento era stato erroneamente indicato come particella 702 sub 1 anziché l'esatta particella 702 sub 4.

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2023), con atto stipulato il 13/11/2023 a firma di Dott. Giuseppe Amato ai nn. 81780/18345 di repertorio, registrato il 14/11/2023 a Messina ai nn. 25143.

Con il suddetto atto viene trasferita la piena proprietà alla sig. *** DATO OSCURATO *** , mentre il sig. *** DATO OSCURATO *** si riserva il diritto di abitazione vitalizio per sé e dopo di sé in favore del coniuge *** DATO OSCURATO *** , che accetta. Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile in oggetto era tutto di proprietà della Sig. ra *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare in oggetto era pervenuta in possesso del Sig. *** DATO OSCURATO *** , giusto atto di vendita in notar Basile Giovanni del 20/01/2006, rep. N. 51056/12309 trascritto il 20/02/2006 ai nn. 7242/3959, da potere di *** DATO OSCURATO *** nata a San Pier Niceto (ME) il *** DATO OSCURATO *** cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** . Alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** l'immobile era a sua volta pervenuto giusto atto di donazione in Notar Maria Cristina Macrì Pellizzeri del 04/02/1983 ai nn. 5006/4422 da potere di *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , la quale si riservava il diritto di usufrutto vitalizio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato soggetto a ristrutturazione e adeguamento sismico giusta C.E. n. 843/2006 e successiva C.E. in sanatoria n. 1019/2008 per opere che non erano state realizzate conformemente a quanto assentito con C.E. n. 843/2006, ad autorizzazione della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali prot. n.13600





del 16.01.2006, prot. n. 5173 del 25.10.2006, prot. n. 9585 del 18.01.2008 e prot. n. 2185 del 21.10.2008 e al rilascio dell'art. 18 della legge n.64/74 da parte dell'ufficio del Genio Civile di Messina in seguito all'attestazione di deposito prot. 846 del 13.01.2006. In data 11.11.2013 è stata rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità.

Si precisa che contestualmente alla C.E. in sanatoria, la ditta proprietaria avrebbe dovuto provvedere a presentare la pratica anche all'Ufficio del Genio civile di Messina, al fine di sanare le difformità strutturali realizzate, consistenti nello spostamento della posizione della scala interna con accesso diretto fino al sottotetto, come si evince dalla documentazione allegata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, come riportato in dettaglio nel giudizio di conformità catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE CILA: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda il piano terra, il vano ripostiglio risulta utilizzato impropriamente come cameretta, in quanto per poter essere adibita a camera dovrebbe avere una superficie netta di almeno 9 mq, al piano primo l'ambiente è unico, ovvero non vi è la presenza della vetrata che in planimetria separa la cucina dalla veranda, mentre nel sottotetto mancano le divisioni interne che hanno dato origine ad un vano adibito a w.c. e ad un vano adibito a lavanderia.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico. Sono state rilevate invece difformità dal punto di vista strutturale, consistenti nello spostamento della posizione della scala interna con accesso



diretto fino al sottotetto, come si evince dalla documentazione allegata. Si precisa che tali difformità sono regolarizzabili, tramite deposito di sanatoria presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina, in quanto sono già riportate negli elaborati relativi alla C.E. in sanatoria rilasciata dal Comune di Monforte San Giorgio.

Costi di regolarizzazione:

pratica sanatoria : €4.000,00



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme .



BENI IN MONFORTE SAN GIORGIO VIA TRENTO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare indipendente sita in MONFORTE SAN GIORGIO Via Trento 5, della superficie commerciale di 157 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della sig.ra *** DATO OSCURATO ***.



Il bene in oggetto, è adibito a civile abitazione, confina a sud e nord con proprietà altra ditta, ad est con la Via Trento dalla quale si accede e ad ovest con la Via Balilla.



Il fabbricato, a due elevazioni f.t. oltre sottotetto, ha struttura in muratura con spessore variabile da 70 a 30 cm, i solai sono in latero cemento, gli infissi in legno, la pavimentazione principalmente in gres, i rivestimenti dei locali w.c. in ceramica e tutte le pareti sono rifinite internamente con intonaco del tipo civile e tinteggiate. Nel complesso il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione. La superficie coperta complessiva è di circa mq. 154,62, mentre quella relativa ai balconi è di circa mq. 5,88.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna al p.t. e p.1 di ml. 2.70; mentre nel sottotetto l'altezza massima è di ml. 2.45.



Identificazione catastale:

foglio 8 particella 702 sub.4, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita





115,69 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO 5 DEL COMUNE DI MONFORTE

SAN GIORGIO piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Immobile costruito negli anni '50.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è dotato al **piano terra** di:

- N. 1 camera da letto con c.a. avente superficie utile di circa mq. 13,00;
- N. 1 cameretta con superficie utile di circa mq. 7,10;
- N. 1 disimpegno con superficie utile di circa mq. 4,45;
- N. 1 w.c. con superficie utile di circa mq. 6,30;
- N. 1 balcone con superficie utile di circa mq. 3,96.

Al **piano primo** di:

- N. 1 cucina/soggiorno con superficie utile di circa mq. 40,00;
- N. 1 balcone con superficie utile di circa mq. 1,92.

Al **piano sottotetto/piano secondo** di:

- N. 1 locale di sgombero con superficie utile complessiva di circa mq. 32,00, nel quale è stato ricavato un w.c. e una lavanderia.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

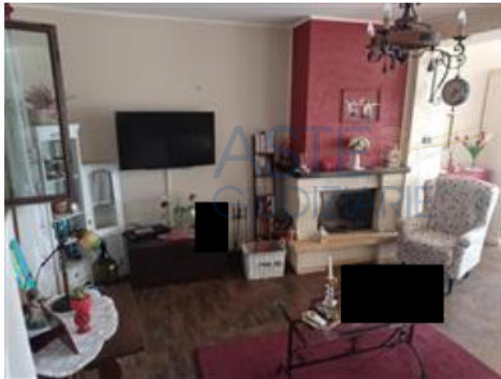
Il fabbricato è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico.



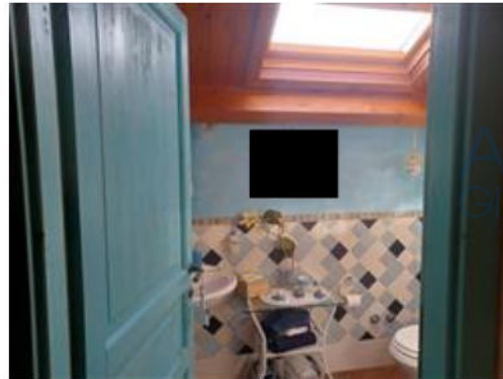
Accesso immobile p.t.



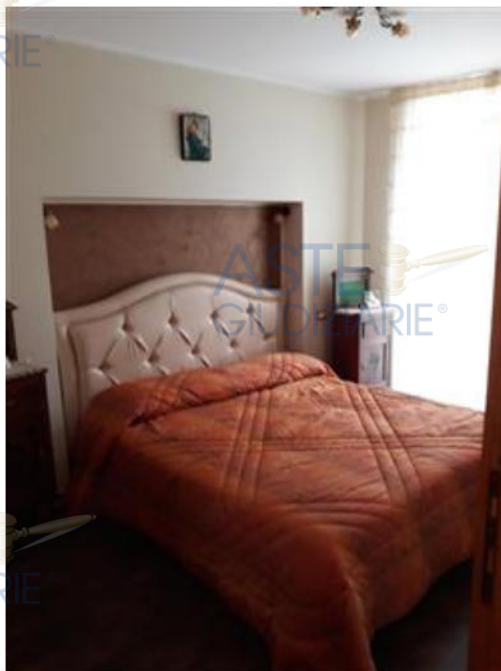
Cucina p.1.



Soggiorno p.1



w.c. p.2.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Camera da letto p.t.



Bagno p.t.

CLASSE ENERGETICA:

[50,81 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Unità immobiliare indipendente	157,00	x	100 %	=	157,00
Totale:	157,00				157,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/07/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 346/1986

tecnico incaricato: GIOVANNA LA ROSA

Pagina 9 di 14



Descrizione: Appartamento a P. 3^o, composto da cucina-soggiorno, tre vani, corridoio e due w.c., di mq. lordi 140 circa, oltre ampio terrazzo a livello e balcone. Notizie urbanistiche nell'€TMavviso integrale di vendita, 6

Indirizzo: Corso Sicilia, 128 Torregrotta, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 120.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.567,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,517.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 346/1986

Descrizione: Appartamento a P.T., di quattro vani ed accessori, con diritto alla corte comune. Autorizzata dal G.E. stipula di contratto di comodato immobiliare oneroso da parte del custode con occupanti sine titolo., 1

Indirizzo: Via Sandro Pertini, Rometta, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.008,80 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 42.660,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.008,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,517.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 346/1986

Descrizione: Appartamento a P. 1, di tre vani ed accessori, con diritto alla corte comune. Autorizzata dal G.E. stipula di contratto di comodato immobiliare oneroso da parte del custode con occupanti sine titolo., 2

Indirizzo: Via Sandro Pertini, Rometta, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 50.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,517.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/09/2019



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 195/1992

Descrizione: Appartamento in Torregrotta, Fraz. Scala, Via Nazionale 182, nello stato di fatto composto a P. 1 da 5 vani, di cui uno con a.c., due bagni e disimpegno, oltre veranda e balcone e a P. 2 da un vano soggiorno con a.c. , altro vano, w.c. e disimpegno con terrazza a livello; copertura del P. 2° in lamiera grecata coibentata. E' compresa la comproprietà per 1/2 indiviso del vicolo a P.T. e l'area dal P. 1° in su soprastante al vicolo stesso. Notizie urbanistiche nell'avviso di vendita. , 1

Indirizzo: Frazione Scala Via Nazionale 182 Torregrotta, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.055,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,517.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/06/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 195/1992

Descrizione: Appartamento a P. 3, di quattro vani ed accessori, superficie lorda coperta mq. 121 circa, oltre balcone; con diffuse infiltrazioni di umidità all'epoca di redazione della perizia., 2

Indirizzo: Via Nauloco, 8 Venetico, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 47.468,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,517.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 195/1992

Descrizione: Appartamento a P 4°, di quattro vani ed accessori, superficie lorda coperta mq. 121 circa, oltre balcone; con diffuse infiltrazioni di umidità all'epoca di redazione della perizia., 3

Indirizzo: Via Nauloco, 8 Venetico, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.260,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,517.00 m

Numero Tentativi: 4

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA IMMOBILIARE



Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

OMI

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 950,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da indagini da me esperite presso conoscitori del luogo, mediatori, studi tecnici, agenzie immobiliari, OMI, è risultato che l'immobile oggetto di stima, ubicato al piano terra, alla data odierna ha un valore che oscilla da Euro 700,00 a 800,00 al metro quadrato.



Vista l'ubicazione dell'unità immobiliare, considerate le sue rifiniture interne, visti i correnti prezzi di mercato che oscillano da Euro 700,00 a Euro 800,00 ho ritenuto che il bene oggetto di valutazione possa avere un valore al metro quadrato di Euro 750,00.



In considerazione di quanto sopra esposto, otteniamo il seguente valore del bene oggetto di stima:



$$V1 = MQ.154,62 \times \text{€ } 750,00 = \text{€ } 115.965,00 \text{ (SUPERFICIE COPERTA)}$$


$$V2 = MQ. 5,88 \times 25\% \times \text{€ } 750,00 = \text{€ } 1.102,50 \text{ (SUPERFICIE SCOPERTA)}$$

$$V = V1 + V2 = \text{€ } 115.965,00 + \text{€ } 1.102,50 = \text{€ } 117.067,50 \text{ (VALORE DEL BENE)}$$


CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:	117.067,50
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 117.067,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 117.067,50
---	---------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore dei beni, si è ritenuto opportuno scegliere come criterio di stima, quello Sintetico Comparativo.

La Stima Sintetica Comparativa è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente, tale da costituire una scala di valori noti, che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili, di prezzi noti, in modo che la comparazione con il bene da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire allo stesso.

Così operando si ottiene una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica, economica, urbanistica, edilizia e ubicazionale, che permetterà di assumere per comparazione il probabile valore unitario da attribuire al bene da valutare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona pozzo di gotto, agenzie: Monforte San Giorgio, Torregrotta, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	157,00	0,00	117.067,50	117.067,50
				117.067,50 €	117.067,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 6.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 111.067,50****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:**€. 11.106,75**

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:

€. 0,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 99.960,75**

data 17/11/2025

il tecnico incaricato
GIOVANNA LA ROSA