



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:



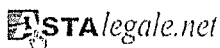
DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GRAZIELLA CAMA

CF:CMAGZL74P69F1581

con studio in MESSINA (ME) via Nicola Fabrizi n.71

telefono: 3474118552

email: grazia.cama@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2017

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

A appartamento a MESSINA Vico I Via Comunale 34, frazione Messina, quartiere Villaggio Santo, della superficie commerciale di 68,40 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è sita in una località semicentrale della città di Messina, in un contesto urbano degradato composto da abitazioni residenziali di vecchia costruzione inserite in un tessuto disomogeneo e di natura ultra popolare. L'appartamento ricade all'interno di un fabbricato a due elevazioni f.t. realizzato in muratura di mattoni pieni collaborante travi e pilastri in c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 894 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 68 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Vico I Comunale Villaggio Santo Messina, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione D.O.C.F.A. prot. n. ME 0107340 del 29.05.2018.
Coerenze: a Nord con terrapieno, a Ovest particella 1461 strada in ditta a terzi, a Sud con Via Vico I Comunale Santo e a Est con Androne comune, corte comune e appartamento subalterno 2 in altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,40 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:	€ 37.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.002,50
Data della valutazione:	20/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca volontaria, stipulata il 30/05/2007 a firma di Notaio [redacted] di nn. 19997/8094 di repertorio, iscritta il 31/05/2017 a Messina ai nn. 23170/6703, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Contratto di Muto Ipotecario del 30/05/2007.
 Importo ipoteca: € 105.300,00.
 Importo capitale: € 70.200,00.
 Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/04/2017 a firma di Tribunale di MESSINA ai nn. 353 di repertorio, trascritta il 25/05/2017 a Messina ai nn. nn. 12464/9671, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Atto di Pignoramento

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
Ulteriori avvertenze:	

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'appartamento oggetto di esecuzione non presenta la costituzione di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2007), con atto stipulato il 30/05/2007 a firma di Notaio [redacted] di nn. rep. n.19996 raccolta n.8093 di repertorio, trascritto il 31/05/2007 a Messina ai nn. nn. 23169/13657, in forza di atto

di compravendita.

Da potere di [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/1977 fino al 30/06/1993), con atto stipulato il 10/11/1977 a firma di Notaio [REDACTED] registrato il 29/11/1977 a Messina ai nn. 6987, trascritto il 09/12/1977 a Messina ai nn. 22153/19153, in forza di atto di compravendita.

Da potere di [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1993 fino al 30/05/2007), con atto stipulato il 30/06/1993 a firma di Notaio [REDACTED] registrato il 19/07/1993 a Taormina ai nn. n° 322, trascritto il 29/07/1993 a Messina ai nn. 18979/16034, in forza di atto di compravendita.

Da potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, intestata a [REDACTED] lavori di Sopraelevazione di un fabbricato sito in Messina Villaggio Santo., presentata il 28/03/1960 con il n. 7843 di protocollo. La Commissione Edilizia ha rilasciato parere favorevole in data 13.04.1960.

N. ABITABILITA'.

Il bene non è dotato di Certificato di Abitabilità ai fini igienici e sanitari. Il fabbricato è di epoca di costruzione antecedente al 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n.686 del 02.09.2002_Rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.T.U. n.876 del 11.10.1993., l'immobile ricade in zona B4b di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 39 N.A. Zona B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee. Indice di fabbricabilità fondiaria, If= 3,00 mc/mq; Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato, Hmax= 14,50 m con 45 piani fuori terra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento non è conforme al progetto di sopra elevazione del 1960 per via della chiusura del vano porta prospettante sulla via laterale, oggi particella 1461 in diita a terzi. (normativa di riferimento: N.A. ART. 39 D.D.R. 686 del 02.09.2002.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di Certificato di Inizio Lavori Asseverata, C.I.L.A. per variazione di prospetto in sanatoria, D.M. N.380/2001 TESTO UNICO DELL'EDILIZIA, ovvero richiesta di condono ai sensi dell'art. 40 L. n.47/85.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per il tecnico e diritti. Si ritiene economicamente più vantaggioso per la presentazione della pratica di condono ai sensi dell'art. 40 L. N. 47/85.: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale era difforme allo stato di fatto per la chiusura del vano porta finestra prospiciente sulla via laterale. Tale difformità è stata regolarizzata mediante presentazione di una pratica di variazione catastale D.O.C.F.A. prot. n.ME 0107340 del 29.05.2018.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a MESSINA Vico I Via Comunale 34, frazione Messina, quartiere Villaggio Santo, della superficie commerciale di **68,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è sita in una località semicentrale della città di Messina, in un contesto urbano degradato composto da abitazioni residenziali di vecchia costruzione inserite in un tessuto disomogeneo e di natura ultra popolare. L'appartamento ricade all'interno di un fabbricato a due elevazioni f.t. realizzato in muratura di mattoni pieni collaborante travi e pilastri in c.a.

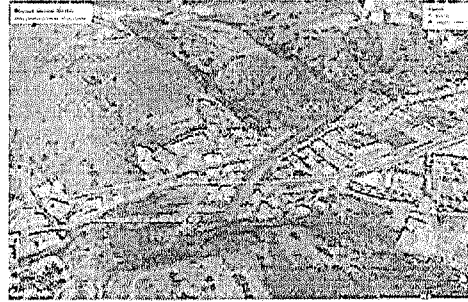
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 894 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 68 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Vico I Comunale Villaggio Santo Messina, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione D.O.C.F.A. prot. n.ME 0107340 del 29.05.2018.
Coerenze: a Nord con terrapieno, a Ovest particella 1461 strada in ditta a terzi, a Sud con Via Vico I Comunale Santo e a Est con Androne comune, corte comune e appartamento subalterno 2 in altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,00 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	
esposizione:	scarso	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si compone di un locale Wc, un vano Soggiorno-Ingresso direttamente comunicante con la Camera ed il locale Cucina. La Camera da letto è esposta sulla Via Vico I ed è dotata di veranda a livello. La Cucina è dotata di una porta finestra che si affaccia su una corte comune all'appartamento confinante e di una finestra esposta a sulla stradella intestata a terzi. L'appartamento non gode di caratteristiche di pregio, non è panoramico ed è poco luminoso. In atto, si registrano problemi di risalita capillare nella zona Soggiorno-Ingresso, dove è stata collocata una controparete creata di cartongesso nella partea confine con l'androne comune. Altresi, evidenti danni da infiltrazione si registrano in alcune aree del soffitto del locale Wc proveniente dal sovrastante ballatoio comune.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica	mediocre	
<i>portone di ingresso:</i> a battente realizzato in alluminio	al di sotto della media	
<i>infissi esterni:</i> a battente e doppio battente realizzati in ferro e vetro singolo. n.b. gli infissi sono dotati di oscuranti tipo avvolgibili in pvc.	scarso	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	
Degli Impianti:		
<i>gas:</i> n.b. l'appartamento non è dotato di impianto a gas		
<i>termico:</i> n.b. L'appartamento non è dotato di		

impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria e prodotto con un piccolo boiler elettrico

elettrico: sottotraccia. n.b. il contatore è dotato di magnetotermico ma l'impianto non è stato verificato secondo la normativa vigente in tema di impianti elettrici.

mediocre 

CLASSE ENERGETICA:



[189,24 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 02 registrata in data 24/05/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale	66,00	x	100 %	=	66,00
Veranda	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	74,00				68,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/12/2013

Fonte di informazione: Notaio Bernardo MAIORANA

Descrizione: Appartamento posto a piano primo composto da quattro vani cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi.

Indirizzo: Via Comunale

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 490,20 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I.Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (24/05/2018)

Domanda: Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale. Zona semicentrale C/4 - Gravitelli-Camaro-Bordonaro-Cataratti-Santo.

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino Immobiliare.it (24/05/2018)

Domanda: Abitazioni di tipo economico in 2a fascia di minore pregio. Zona Strada Comunale: Cataratti, S. Cosimo
Torrenti:Portalegni, Bocchetta, Bordonaro, V.le Italia.

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.202,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili ad uso civile abitazione ubicati nella stessa area geografica in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) ha previsto l'analisi della rilevazione dei prezzi e delle molteplici caratteristiche possedute dai singoli immobili, in particolare sono state analizzate le caratteristiche immobiliari relative alla data di redazione dell'atto di compravendita, alla superficie principale, alla superficie della corte nonché allo stato di manutenzione. Dall'analisi del mercato immobiliare sono stati rilevati degli indici mercantili riportati nella tabella di riepilogo: il rapporto mercantile della superficie dei balconi, nonché il saggio di devalutazione dei prezzi di mercato. Tali indici sono necessari al fine di determinare i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari già citate, ovvero la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

La ricerca dei prezzi concernenti gli immobili comparabili è stata condotta presso la Conservatoria di Messina, in particolare è stato reperito un comparabile ubicato nella zona limitrofa al bene oggetto di stima, sito in Via Comunale Villaggio Santo. Si tratta di un immobile simile con destinazione d'uso a civile abitazione, identificato con la lettera A, consistente in un appartamento ubicato al piano primo composto di quattro vani in cattivo stato conservativo (cfr. All.4_Ricerca di mercato).

Ai fini del calcolo del prezzo marginale per la caratteristica temporale, Data, si aggiorna il prezzo del contratto alla data attuale della valutazione, stimando un saggio di svalutazione annuale del prezzo di circa il 0,009%. Il prezzo marginale per la Data (euro) è stato calcolato secondo la formula $ri(DAT) = ri * saggio / 12$ ($i=A$, comparabile).

La Superficie principale $S1(mq)$ è stata determinata secondo la definizione della Superficie Esterna Lorda (SEL, Linee Guida ABI 2015).

Il prezzo medio è stato calcolato come rapporto tra il prezzo reale della compravendita e la somma della superficie principale e di quella secondaria (balconi), secondo la formula $pri(S1) = pri / (S1 + pbal * Sbal)$. In particolare, si assume per i balconi il seguente rapporto mercantili per le pari a $pc=0,30$.

La tabella di valutazione aggiusta il prezzo del comparabile per ciascuna caratteristica immobiliare (data, superficie principale e balconi), altresì, si tiene conto del diverso stato di manutenzione del comparabile A, assunto sufficiente (0), rispetto al subject oggetto di stima ritenuto buono (1). Nella fattispecie, il prezzo aggiustato si determina eseguendo il prodotto tra le differenze delle caratteristiche dell'u.i. oggetto di stima e quelle dei comparabili con il prezzo marginale di ciascuna caratteristica (cfr. All.5_Tabella di Valutazione).

Si assume che lo stato di manutenzione del comparabile A sia sufficiente per via delle scarse condizioni in cui versa la facciata, rispetto alle migliori condizioni del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, si decurta bella tabella di valutazione il costo di una probabile ristrutturazione della facciata, stimando un importo congruo di Euro 10.000,00.

In conclusione, si ritiene adeguato assumere quale migliore valore di mercato per l'appartamento in esame il prezzo aggiustato pari in c.t. a complessivi Euro 41.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **41.150,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Importo di massima per la redazione di saggi al fine di	

compilare il C.I.S.-Certificato di Idoneità Sismica dell'intero fabbricato nel caso di stesura di nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (D.P.R. n. 380/2001).	-2.500,00
--	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.650,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.650,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del prezzo di mercato è stata redatta secondo l'International Valuation Standards (IVS) che si configura come segue: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni. (ABI-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 14/12/2015, R.1.2.1).

In particolare: ... l'importo stimato ... si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il migliore prezzo che un venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere.

... un bene ... l'immobile va analizzato insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche economiche, giuridiche e di altra natura.

... verrebbe venduto ... si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. E' quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato.

... alla data della valutazione ... stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la vendita, non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe non essere adeguato o corretto.

... tra un acquirente consenziente ... si tratta di un acquirente che ha intenzione di comprarlo ma non è costretto a farlo, non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo.

... un venditore ... il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato alle condizioni di mercato, per il migliore prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia.

... in condizioni di eguaglianza ... implica che le parti non abbiano fra loro un rapporto particolare o speciale . si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente.

... dopo un'adeguata promozione commerciale ... al fine di cedere il bene al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile, la durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni del mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di potenziali acquirenti.

... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa ... implica che entrambe le parti, il venditore e l'acquirente, siano bene informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data della valutazione.

... e senza costrizioni ... si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Gli International Valuation Standards (IVS) considerano tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile, il metodo del Market Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Tale metodo è basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili scambiati di recente e di prezzo noto e consiste nell'applicare una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Area urbanistica e archivio del Comune di Messina, Area archivio Genio Civile di Messina, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.it, STIMATRIX CITY - Studio tecnico Informatico per la ricerca di atti comparabili.

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	68,40	0,00	38.650,00	38.650,00
				38.650,00 €	38.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Ai fini della comoda divisibilità del bene, vista la conformazione dello stesso si esprime un giudizio negativo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 37.650,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 5.647,50

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 € 32.002,50

di fatto e di diritto in cui si trova:

data 20/06/2018

il tecnico incaricato
GRAZIELLA CAMA