

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **47,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Etna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 22, scala Etna.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 329 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a LES ROCHES NOIRES S-R-L-, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est area condominiale sottostante; a sud est sub 308 stessa ditta, corridoio condominiale e sub altra ditta; a sud ovest area condominiale sottostante; a nord ovest area condominiale sottostante e scala Etna.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.353,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.900,00
Data della valutazione:	29/06/2021
N.B. Data della relazione integrativa che ha modificato gli importi, quindi il valore di vendita giudiziarie dell'immobile	12/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523968247 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.500,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri sette appartamenti del fabbricato, oggetto della medesima procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente agli otto immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

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** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni, contro [REDACTED], derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania ai nn. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di PRISMA SPV srl, contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 853,40
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.245,12

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra ██████████ dal proprio coniuge sig. ██████████, deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 26/06/1985 a firma di Notar Costantino Scaravaglieri ai nn. 19126 di repertorio, trascritto il 12/07/1985 a Messina ai nn. 16196/12657. Nell'atto di cui sopra si legge che "...Le terrazze terminali delle tre ali del piano (5°) sono di proprietà esclusiva degli appartamenti che sulle stesse incidono. Le dette terrazze sono soggette alle servitù derivanti dall'uso eventuale delle scale di emergenza che portano all'esterno del fabbricato tramite le terrazze esterne..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) N. 407/95, intestata a ██████████, per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, presentata il 28/02/1995 con il n. 4874 di protocollo, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. 109 e successive varianti, intestata a Les Roches Noires s.r.l., per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, presentata il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo.

La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Licenza edilizia N. 34 e successive varianti, intestata a Les Roches Noires s.r.l., per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires", rilasciata il 16/04/1975.

Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA mc/mq 0,9

LOTTO MINIMO, RAPPORTO DI COPERTURA, N° PIANI f.t., ALTEZZA MASSIMA m., DISTANZA TRA FABBRICATI m., DISTANZA DAI CONFINI m., DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE m., TIPOLOGIA EDILIZIA secondo p.p.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE piano particolareggiato dell'intera zona



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

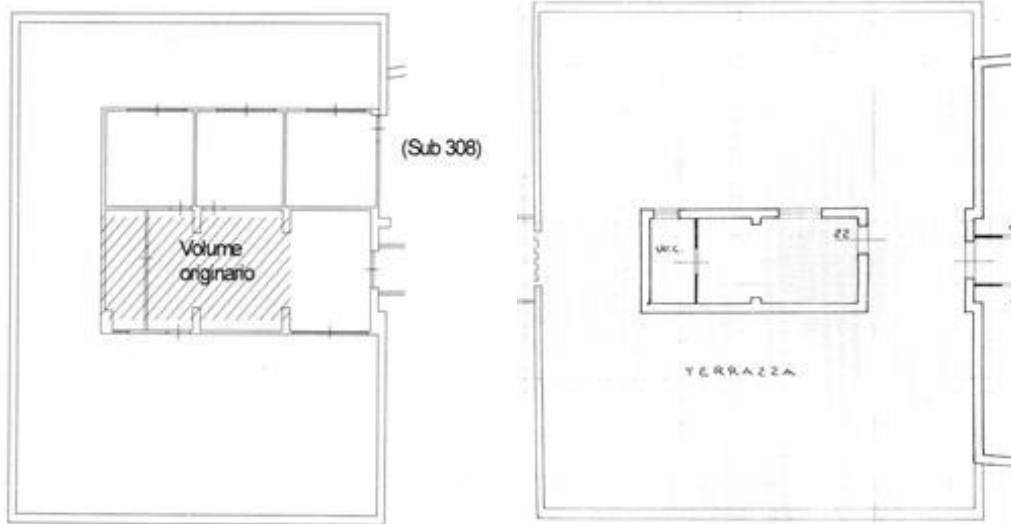
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il monolocale originario è stato ampliato su parte della terrazza di pertinenza, con un consistente aumento di cubatura dovuto tra l'altro al rialzo del solaio di copertura. Sul fronte nord est sono stati realizzati tre vani aggiuntivi (uno dei quali è stato annesso all'unità adiacente (v. LOTTO 5 - sub 308), mentre il vano principale è stato ampliato sul fronte opposto a quello delle "camere", annettendo anche lo spazio di collegamento con il corridoio condominiale. Dagli accertamenti effettuati non risulta essere stata presentata alcuna istanza autorizzativa.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



Schema planimetrico stato di fatto

Planimetria stato autorizzato

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA PORTICATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **47,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di



piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Etna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 22, scala Etna.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 329 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a LES ROCHES NOIRES S-R-L-, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: A nord est area condominiale sottostante; a sud est sub 308 stessa ditta, corridoio condominiale e sub altra ditta; a sud ovest area condominiale sottostante; a nord ovest area condominiale sottostante e scala Etna.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



Vista del vano principale



Vista dalla terrazza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato fronte mare



Vista del fabbricato ala Etna

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 60



autobus	★★★★★★★★★★
autostrada distante km 3,6	★★★★★★★★★★
ferrovia distante km 5	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il monolocale originario è stato modificato con un notevole aumento di cubatura (v. 8.3 CONFORMITA' URBANISTICA) e pertanto, allo stato attuale è costituito da un ampio vano soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e la terrazza di pertinenza esclusiva. Poiché l'ampliamento è stato realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni e non è regolarizzabile, cioè si rende necessario il ripristino dello stato autorizzato, si ritiene opportuno, comunque, considerare l'immobile nella sua consistenza originaria, cioè vano con angolo cottura, bagno e terrazza.

Lo stato originario prevedeva l'unità posta centralmente rispetto alla terrazza di pertinenza, al piano attico dell'ala denominata Etna. Allo stato attuale, il solaio di copertura è stato rialzato, e, chiuso ed annesso lo spazio di collegamento con il corridoio condominiale, il vano principale è stato ampliato in larghezza, sui fronti lunghi. Sul fronte nord est sono stati realizzati tre vani, uno dei quali è stato annesso al monolocale adiacente (v. LOTTO 5 - sub 308). Il bagno, ampliato anch'esso, è stato ristrutturato. Le rifiniture interne sono di standard medio economico e lo stato di conservazione è discreto.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★
travi: costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio		★★★★★★★★★★
copertura: a terrazzo costruita in cemento armato		★★★★★★★★★★
scale esterne: a doppia rampa costruite in cemento armato	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
scale interne: realizzate in cemento armato		★★★★★★★★★★
balconi: costruiti in cemento armato	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati		★★★★★★★★★★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



alluminio

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio. Angolo cottura

al di sopra della
media



infissi esterni: vasistas realizzati in alluminio. Bagno

nella media



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



plafoni: realizzati in stabilitura

nella media



rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica

nella media



pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di cotto

scarso



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V



fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale



idrico: sottotraccia con alimentazione in serbatoio condominiale



ascensore:



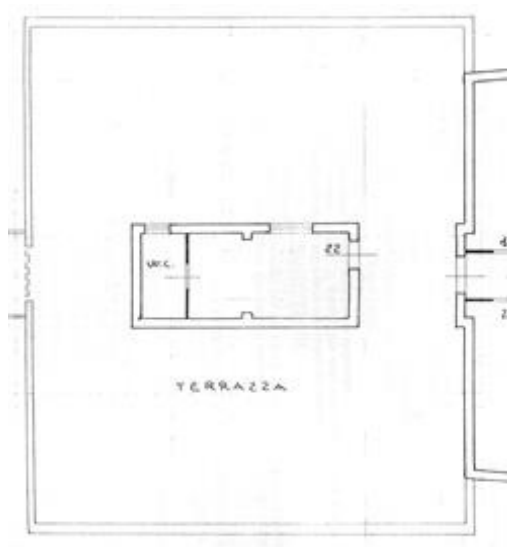
CONSISTENZA:

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
vano principale	18,87	x	100 %	=	18,87
bagno	5,95	x	100 %	=	5,95
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza	156,40	x	10 %	=	15,64
Totale:	206,22				47,96





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 3° piano, buone condizioni, impianti a norma

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 880,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, posto al 4° piano. Condizioni ottime

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.115,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %



Prezzo: 24.650,00 pari a 948,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, arredato posto al 2° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.500,00 pari a 1.283,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 32.725,00 pari a 1.090,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale arredato con un bagno ed ampio balcone posto al 2° piano, climatizzatore, ottime condizioni

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roche Noires

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 29.750,00 pari a 1.101,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 4° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 35.700,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Microzona catastale n. 2 Fascia/zona: Periferica C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, MPorticato, C/da Malaprovvido, C/da Pietrenere

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)



Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 841,69

Valore massimo: 1.397,56

Note: Zona C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, C/da Malaprovvido, MPorticato, C/da Pietrenere

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e soprattutto su siti web specializzati poiché sono diversi gli immobili in vendita, in particolar modo nel complesso Les Roches Noires; inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se la zona di riferimento è sicuramente vasta e quindi eterogenea. Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 2° semestre del 2020), per le abitazioni di tipo civile (in stato conservativo normale), che si attestano su una media pari a €/mq 1.275,00; tali valori sono confermati dalle quotazioni pubblicate da Borsinoimmobiliare.it, aggiornate a giugno 2021, che per le abitazioni di fascia media (tra le quali potrebbero rientrare gli immobili del complesso) riporta un valore medio pari a €/mq 1.119,62.

Gli operatori delle agenzie immobiliari riportano valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 950,00 - 1.000,00.

In riferimento ai siti web specializzati, occorre evidenziare che la quantità di annunci riguardanti immobili del complesso Les Roches Noires è sicuramente rapportata al "declino" della grande struttura, che negli anni è stata progressivamente utilizzata sempre meno (i monolocali sono vissuti per un breve periodo estivo); inoltre, il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria importanti. Nonostante ciò, i prezzi sono superiori rispetto a quelli riscontrati per immobili localizzati in complessi limitrofi. Le offerte relative ai monolocali nel fabbricato denominato corpo centrale si differenziano prevalentemente in relazione alla disponibilità di garage compreso nel prezzo ed in base allo stato conservativo. Considerando gli immobili in condizioni di abitabilità normali, il prezzo medio è pari a circa €/mq 1.014,00, a conferma dei valori desunti dalle fonti di cui prima. Mediando tale valore con la media riferita dagli operatori immobiliari si ottiene un prezzo pari a €/mq 980 (arrotondato). Il monocale in oggetto, rispetto agli altri immobili del fabbricato, è di fatto un attico con il valore aggiunto costituito dalla terrazza; la valorizzazione è concretizzabile in una maggiorazione pari al 20%. Pertanto, si assume quale valore di stima un prezzo pari a €/mq 1.175,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	47,96	x	1.175,00	=	56.353,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 56.353,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 56.353,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali) immobiliare, ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,96	0,00	56.353,00	56.353,00
				56.353,00 €	56.353,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costi per ripristino conformità (v. relazione integrativa depositata in data 12/06/2024)	-20.000,00

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: **€. 36.353,00**

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: **€. 5.452,95**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.900,00**

