

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Irene Gambadauro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Domenico Crino'

CF:CRNDNC71M12A638Q

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Trieste n.25

telefono: 0909705714

email: domenico.crino@tiscali.it

tecnico incaricato: Ing. Domenico Crino'

Pagina 1 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FURNARI Via Torre Forte 42 - 44, frazione Tonnarella per la quota di:

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

L'Unità immobiliare in oggetto è ubicata in Tonnarella di Furnari ed esattamente all'interno di un Complesso Immobiliare residenziale denominato "Sonia Mare" e più in particolare al piano terra del Corpo B dello stesso a tre piani f.t., essendo il complesso costituito da corpi di fabbrica denominati A e B. Il complesso inoltre possiede un'ampia area interna condominiale su cui prospettano gli edifici a più piani, e due ingressi dal n.c. 42 (per mezzo cancello carraio elettrico, dotato anche di ingresso pedonale) e dal n.c. 44 (per mezzo di un piccolo cancello), prospicienti entrambi la strada pubblica, come riscontrabile all'All. B della presente relazione.

Accedendo all'interno dell'area condominiale al n.c. 44 si perviene all'unità oggetto della procedura, sita al piano terra ed identificata catastalmente al sub. 9 della part. 1289 del fg. 4 del Comune di Furnari (graffata alla part. 79 sub. 24 del fg. 4). L'appartamento si presenta rifinito sia internamente che esternamente e possiede una corte che lo lambisce per due lati. Dalla stessa corte di pertinenza esclusiva, si accede direttamente ad una cucina e da quest'ultima, per mezzo di un piccolo disimpegno, si accede ad una camera da letto, ad un bagno e ad un ripostiglio. La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è in ceramica ed anche quella esterna della corte è in ceramica, le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. L'unità è dotata di bombola a gas, caldaia e scaldabagno ed inoltre sono presenti dei climatizzatori. E' visibile qualche macchia di condensa in cucina e nel bagno, tipiche manifestazioni di ambienti soggetti a vapori, considerato peraltro che il bagno non possiede aperture.

La corte esterna è delimitata a mezzo muretto in cemento sino a data altezza e da paletti in ferro imbullonati al muretto ed in sommità al sottobalcone del piano primo per un tratto e per la restante parte con la predetta ossatura in ferro imbullonata e con copertura in coibentato. La recinzione è stata eseguita con rete metallica, come visibile all'All.B.

Nello spazio condominiale del complesso, secondo quanto si è appreso sui luoghi è previsto uno posto macchina libero ed è ubicato inoltre in tale spazio comune anche un pozzo (ved. foto - All.B).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Corpo B , ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1289 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Via Torre Forte, piano: Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'Unità immobiliare con la sua corte di pertinenza è graffata alla part. 79 sub. 24 ed è confinante con il sub. 8 ad ovest, con il sub. 10 a nord, con spazio condominiale nei



rimanenti due lati.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è unica con corte di pertinenza esclusiva, costituita di fatto dalle due particelle graffate: part. 79 sub. 24 e part. 1289 sub. 9 (ved. All. C della presente relazione).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 52.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.540,00
Data di conclusione della relazione:	27/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il debitore ha dichiarato di abitare l'Appartamento stabilmente, ovvero tutto l'anno, unitamente alla moglie e ad un figlio, come riscontrabile all'All. A - *Verbale di Sopralluogo* della presente relazione e come risulta dal Certificato di residenza che è presente agli atti del Fascicolo e che per maggiore intendimento si allega nuovamente unitamente alla Relazione Notarile all'All. F - *Documenti già agli atti del fascicolo*.

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**, stipulata il 26/03/2008 ai nn. 28316/11118 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 26.03.2008 N. di rep. 28316/11118 Notaio Giambò A. sede Barcellona P.G. (ME).

Importo ipoteca: € 192.000,00.

Importo capitale: € 96.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile al foglio n.4 del Comune di Furnari Part. 79 Sub. 24 graffata Fg. 4 part. 1289 Sub. 9.

L'immobile sopra riportato corrisponde a quello oggetto della procedura esecutiva de quo. I dati sopra richiamati sono stati desunti dall'Analisi della Certificazione Notarile presente agli atti del fascicolo della Procedura Esecutiva e redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 20/02/2025 ai nn. 225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 20/02/2025 n. di rep. 225 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Barcellona P.G. (ME).

La formalità è riferita solamente a Immobile al foglio n.4 del Comune di Furnari Part. 79 Sub. 24 graffata Fg. 4 part. 1289 Sub. 9.

L'immobile sopra riportato corrisponde a quello oggetto della procedura esecutiva de quo. I dati sopra richiamati sono stati desunti dall'Analisi della Certificazione Notarile presente agli atti del fascicolo della Procedura Esecutiva e redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE).

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: **€. 990,49**

Ulteriori avvertenze:

Da quanto risulta dall'Estratto relativo alle spese condominiali del Condominio Sonia Mare di cui fa parte l'immobile in oggetto ovvero alla Palazzina B e allegato agli atti del fascicolo della procedura e nuovamente riportato per migliore intendimento della relazione all'All. F della presente, si rileva che le spese condominiali ancora non versate dal sig. [REDACTED] per l'Anno 2024 ammontano ad **€ 847,39**, in più si deve considerare la quota ordinaria per l'Anno 2025 che ammonta ad **€ 143,10**. Pr cui il totale dell'ammontare alla data della perizia dovrebbe essere di **€ 990,49**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla Certificazione Notarile e dagli atti Catastali, come si può riscontrare agli *allegati F ed E* della presente relazione, si apprende che l'immobile oggetto della procedura esecutiva de quo è intestato ai coniugi [REDACTED] che lo detengono in piena proprietà per 1/2 ciascuno,



in quanto in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile di fatto possiede una particella **n. 189 sub.9** identificante lo stesso e poi una **part. 79 sub.24 graffata** che dovrebbe di fatto identificare la corte dello stesso, come meglio riscontrabile nell'elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale all'All. E.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita in Notaio S. Santoro con sede in Lipari (ME) (dal 16/02/2005), con atto stipulato il 16/02/2005 ai nn. 22368/7288 di repertorio, trascritto il 17/02/2005 ai nn. 5967/3504.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 4 del Comune di Furnari part. 79 sub. 24 graffate Fg. 4 part. 1289 sub. 9.

Nella Certificazione Notarile si legge che i coniugi proprietari sono in regime di comunione legale dei beni, come risulta anche dagli atti catastali (ved. All. E e All. F della relazione di CTU).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita in Notaio S. Santoro con sede in Lipari (ME) (dal 16/02/2005), con atto stipulato il 16/02/2005 ai nn. 22368/7288 di repertorio, trascritto il 17/02/2005 ai nn. 5967/3504.

Nella Certificazione Notarile si legge che i coniugi proprietari sono in regime di comunione legale dei beni, come risulta anche dagli atti catastali (ved. All. E e All. F della relazione di CTU).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia con contributo n. 93/82 e successiva Variante del 1985 rilasciata il 24/01/1985 - Rep. n. 743 Reg.ta a Barcellona P.G. il 26/02/1985 al n. 618 Mod. 1 **N. Pratica Ed. n. 1/1985** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLESSO RESIDENZIALE COLLETTIVO IN VIA TORREFORTE DI TONNARELLA IN FURNARI (ME). L'immobile oggetto della procedura fa parte del Complesso residenziale in Via Torre Forte della frazione Tonnarella del Comune di Furnari, edificato con la Concessione Edilizia originaria n. 93/82 e successiva Variante alla stessa del 1985. L'immobile oggetto della procedura è ubicato al Piano terra del Corpo denominato B e possiede una corte di pertinenza esterna. Dalle ricerche condotte al Comune di Furnari e da tutti i dati documentali che è stato possibile reperire, dopo svariate ricerche, proprio in data 27.10.2025 è stata rintracciata e rilasciata in copia (ved. All.D) una pratica edilizia relativa alla presentazione, a nome del sig. [REDACTED] di una CILA Asseverata, presentata al Comune di Furnari con prot. n. 9384 del 16/08/2019, inerente le tettoie esterne e la copertura della veranda ai sensi dell'art. 20 L. 4/2003. Non si ha contezza invece della esistenza di ulteriori pratiche, nè della esistenza di Autorizzazione di Abitabilità.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE DI MESSINA DEL 28/10/1982 PROT. N. 23729 SEZ. 1^A ai sensi della L. 64/74 e dalla L. 1086/1971 **N. Genio Civile Prot. n.23729 Sez.1^A del 28/10/1982** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE IN C.A. DEL COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DAI CORPI A E B A TRE ELEV. F.T. OLTRE CANTINATO E DAL CORPO C A SOLO PIANO CANTINATO DA ERIGERE IN FURNARI - FRAZIONE TONNARELLA - VIA TORREFORTE.



Tale autorizzazione, in quanto molto vecchia, è stata rinvenuta fra gli atti presenti nel fascicolo della costruzione in oggetto presso il Comune di Furnari (ME). Non si ha contezza di ulteriori autorizzazioni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale è di fatto conforme a meno della copertura della corte esterna per un tratto che andrebbe segnata come corte coperta, come nella CILA Asseverata del 2019 (vd. All. D della relazione). Pertanto, si ritiene utile eseguire un aggiornamento per tale variazione catastale, con un costo complessivo della pratica pari ad € 500,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione per veranda in parte coperta : €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FURNARI VIA TORRE FORTE 42 - 44, FRAZIONE TONNARELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FURNARI Via Torre Forte 42 - 44, frazione Tonnarella per la quota di:

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

L'Unità immobiliare in oggetto è ubicata in Tonnarella di Furnari ed esattamente all'interno di un Complesso Immobiliare residenziale denominato "Sonia Mare" e più in particolare al piano terra del Corpo B dello stesso a tre piani f.t., essendo il complesso costituito da corpi di fabbrica denominati A e B. Il complesso inoltre possiede un'ampia area interna condominiale su cui prospettano gli edifici a più piani, e due ingressi dal n.c. 42 (per mezzo cancello carraio elettrico, dotato anche di ingresso pedonale) e dal n.c. 44 (per mezzo di un piccolo cancello), prospicienti entrambi la strada pubblica, come riscontrabile all'All. B della presente relazione.



Accedendo all'interno dell'area condominiale al n.c. 44 si perviene all'unità oggetto della procedura, sita al piano terra ed identificata catastalmente al sub. 9 della part. 1289 del fg. 4 del Comune di Furnari (graffata alla part. 79 sub. 24 del fg. 4). L'appartamento si presenta rifinito sia internamente che esternamente e possiede una corte che lo lambisce per due lati. Dalla stessa corte di pertinenza esclusiva, si accede direttamente ad una cucina e da quest'ultima, per mezzo di un piccolo disimpegno, si accede ad una camera da letto, ad un bagno e ad un ripostiglio. La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è in ceramica ed anche quella esterna della corte è in ceramica, le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. L'unità è dotata di bombola a gas, caldaia e scaldabagno ed inoltre sono presenti dei climatizzatori. E' visibile qualche macchia di condensa in cucina e nel bagno, tipiche manifestazioni di ambienti soggetti a vapori, considerato peraltro che il bagno non possiede aperture.

La corte esterna è delimitata a mezzo muretto in cemento sino a data altezza e da paletti in ferro imbullonati al muretto ed in sommità al sottobalcone del piano primo per un tratto e per la restante parte con la predetta ossatura in ferro imbullonata e con copertura in coibentato. La recinzione è stata eseguita con rete metallica, come visibile all'All.B.

Nello spazio condominiale del complesso, secondo quanto si è appreso sui luoghi è previsto uno posto macchina libero ed è ubicato inoltre in tale spazio comune anche un pozzo (ved. foto - All.B).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Corpo B , ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1289 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Via Torre Forte, piano: Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'Unità immobiliare con la sua corte di pertinenza è graffata alla part. 79 sub. 24 ed è confinante con il sub. 8 ad ovest, con il sub. 10 a nord, con spazio condominiale nei rimanenti due lati.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è unica con corte di pertinenza esclusiva, costituita di fatto dalle due particelle graffate: part. 79 sub. 24 e part. 1289 sub. 9 (ved. All. C della presente relazione).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

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 Portorosa di Furnari , Terme Vigliatore, Falcone.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★





luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In tale descrizione si riporta quanto già detto nella descrizione sommaria e in più si considerano eventuali incongruenze rilevate.

L'Unità immobiliare in oggetto è ubicata in Tonnarella di Furnari ed esattamente all'interno di un Complesso Immobiliare residenziale denominato "Sonia Mare" e più in particolare al piano terra del Corpo B dello stesso a tre piani f.t., essendo il complesso costituito da corpi di fabbrica denominati A e B. Il complesso inoltre possiede un'ampia area interna condominiale su cui prospettano gli edifici a più piani, e due ingressi dal n.c. 42 (per mezzo cancello carraio elettrico, dotato anche di ingresso pedonale) e dal n.c. 44 (per mezzo di un piccolo cancello), prospicienti entrambi la strada pubblica, come riscontrabile all'All. B della presente relazione.

Accedendo all'interno dell'area condominiale al n.c. 44 si perviene all'unità oggetto della procedura, sita al piano terra ed identificata catastalmente al sub. 9 della part. 1289 del fg. 4 del Comune di Furnari (graffata alla part. 79 sub. 24 del fg. 4). L'appartamento si presenta rifinito sia internamente che esternamente e possiede una corte che lo lambisce per due lati. Dalla stessa corte di pertinenza esclusiva, si accede direttamente ad una cucina e da quest'ultima, per mezzo di un piccolo disimpegno, si accede ad una camera da letto, ad un bagno e ad un ripostiglio. La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è in ceramica ed anche quella esterna della corte è in ceramica, le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. L'unità è dotata di bombola a gas, caldaia e scaldabagno ed inoltre sono presenti dei climatizzatori. E' visibile qualche macchia di condensa in cucina e nel bagno, tipiche manifestazioni di ambienti soggetti a vapori, considerato peraltro che il bagno non possiede aperture.

La corte esterna è delimitata a mezzo muretto in cemento sino a data altezza e da paletti in ferro imbullonati al muretto ed in sommità al sottobalcone del piano primo per un tratto e per la restante parte con la predetta ossatura in ferro imbullonata e con copertura in coibentato. La recinzione è stata eseguita con rete metallica, come visibile all'All.B.

Nello spazio condominiale del complesso, secondo quanto si è appreso sui luoghi è previsto uno posto macchina libero ed è ubicato inoltre in tale spazio comune anche un pozzo (ved. foto - All.B).

Il complesso immobiliare è stato edificato per mezzo di C.E. n. 93 del 19/11/1982 rilasciata dal Comune di Furnari e successiva Variante alla stessa, del 24.01.1985, rep. 743 reg.ta a Barcellona P.G. il 26/02/1985.

In effetti, da quanto si apprende dagli elaborati allegati alla variante, l'immobile è conforme alla planimetria che lo identifica nell'elaborato progettuale autorizzato e di fatto anche a quella attuale, a meno di piccole differenze rientranti nella tolleranza di cantiere. Tuttavia, la corte di pertinenza esterna presenta invece delle piccole variazioni ovvero la chiusura con paletti metalli imbullonati e rete metallica di cui un tratto imbullonato in sommità al sottobalcone del piano primo e un tratto con copertura in coibentato. In più, una piccola porzione della corte condominiale prospiciente il ripostiglio risulta in dotazione esclusiva rispetto alla planimetria di progetto autorizzata. Quest'ultima porzione di fatto è presente nella planimetria catastale (All. E) e visibile anche nella planimetria redatta dallo scrivente CTU (All. C).

Dalle ricerche condotte al Comune di Furnari e da tutti i dati documentali che è stato possibile reperire, dopo svariate ricerche, proprio in data 27.10.2025, è stata rintracciata e



rilasciata in copia (ved. All.D) una pratica edilizia relativa alla presentazione a nome del sig. [REDACTED] di una CILA Asseverata, presentata con prot. n. 9384 del 16/08/2019, inerente le tettoie esterne e la copertura della veranda ai sensi dell'art. 20 L. 4/2003. Non si ha contezza invece della esistenza di ulteriori pratiche, nè della esistenza di Autorizzazione di Abitabilità.

Gli elaborati autorizzati sono stati acquisiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Furnari e allegati all'All. D della presente relazione.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Tale metodo consiste nel comparare il valore di beni simili al fine di addivenire al valore di mercato del bene in funzione della domanda e dell'offerta, assumendo come parametri i prezzi di compravendita più recenti, rispecchianti la realtà del luogo e la concreta situazione di mercato, effettuando soprattutto ricerche informali presso agenzie immobiliari della zona e tecnici conoscitori del luogo.

In più, si è addivenuti ad una comparazione anche attraverso l'analisi dei valori riportati nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e, soprattutto, dalla notevole esperienza dello scrivente nella stima di diversi beni sia a Barcellona che nel territorio della provincia di Messina. Si può certamente rilevare che la zona in esame è una zona residenziale balneare del Comune di Furnari, infatti l'immobile è ubicato in un Complesso che risulta situato nella frazione Tonnarella e il Complesso di fatto non è molto distante dal mare (ved. inquadramento a mezzo google maps all'All. G della presente relazione).

Il Comune di Furnari proprio per la frazione Tonnarella e per quella limitrofa relativa al Complesso edilizio denominato Portorosa, ha una vocazione prettamente turistico balneare di pregio, con presenza di lidi e attività commerciali turistiche.

In termini di determinazione del valore, si può certamente evidenziare che il mercato immobiliare non è molto attivo in molte parti della Provincia di Messina, tuttavia, Tonnarella di Furnari e Portorosa, conservano un loro mercato fluttuante. Ciò influisce nella determinazione del valore di mercato che peraltro tiene conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, della vetustà dello stesso, della sua accessibilità, della ricadenza e della situazione edilizia attuale. Infine è necessario rilevare che l'immobile possiede una ampia corte di pertinenza che lo rende appetibile quale residenza stagionale estiva.

Infine, il valore tiene conto anche del fatto che dovrà essere eseguita la pratica per il rilascio della Agibilità, considerato che dalle ricerche condotte al Comune non si ha contezza in tale ditta del rilascio della stessa.

Sulla scorta di quanto sopra detto, lo scrivente ritiene congruo un valore pari ad € 1.000,00 per mq di superficie coperta e per quanto concerne la veranda, un valore pari ad 1/3 del valore di mercato.

Valore dell'Immobile in oggetto -Piano Terra con corte di pertinenza:

Superficie coperta Appartamento - Piano Terra : mq. 50,40

Superficie compl. Corte di pertinenza del P.T. : mq. 36,00

Determinazione del Valore: €/mq 1.000,00 x mq. 50,40. + €/mq 1.000/3 x mq. 36,00 = **€ 62.400,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **62.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Secondo quanto previsto dalla legge, inoltre, il valore di stima va decurtato fino ad un massimo del 15%, al fine di tenere conto di eventuali vizi e difformità non rilevate.	-9.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Tale metodo consiste nel comparare il valore di beni simili al fine di addivenire al valore di mercato del bene in funzione della domanda e dell'offerta, assumendo come parametri i prezzi di compravendita più recenti, rispecchianti la realtà del luogo e la concreta situazione di mercato, effettuando soprattutto ricerche informali presso agenzie immobiliari della zona e tecnici conoscitori del luogo.

In più, si è addivenuti ad una comparazione anche attraverso l'analisi dei valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e, soprattutto, dalla notevole esperienza dello scrivente nella stima di diversi beni sia a Barcellona che nel territorio della provincia di Messina. Si può certamente rilevare che la zona in esame è una zona residenziale balneare del Comune di Furnari, infatti l'immobile è ubicato in un Complesso che risulta situato nella frazione Tonnarella e il Complesso di fatto non è molto distante dal mare (ved. inquadramento a mezzo google maps all'Al. G della presente relazione).

Il Comune di Furnari proprio per la frazione Tonnarella e per quella limitrofa relativa al Complesso edilizio denominato Portorosa, ha una vocazione prettamente turistico balneare di pregio, con presenza di lidi e attività commerciali turistiche.

In termini di determinazione del valore, si può certamente evidenziare che il mercato immobiliare non è molto attivo in molte parti della Provincia di Messina, tuttavia, Tonnarella di Furnari e Portorosa, conservano un loro mercato fluttuante. Ciò influisce nella determinazione del valore di mercato che peraltro tiene conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, della vetustà dello stesso, della sua accessibilità, della ricadenza e della situazione edilizia attuale. Infine è necessario rilevare che l'immobile possiede una ampia corte di pertinenza che lo rende appetibile quale residenza stagionale estiva.

Infine va considerato che deve essere eseguita la pratica per l'Agibilità della quale non si ha contezza dai documenti rilasciati dal Comune di Furnari a nome delle ditte esegutate.

Sulla scorta di quanto sopra detto, lo scrivente ritiene congruo un valore pari ad € 1.000,00 per mq di superficie coperta e per quanto concerne la veranda, un valore pari ad 1/3 del valore di mercato.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	53.040,00	53.040,00
				53.040,00 €	53.040,00 €

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

€. 500,00

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

€. 52.540,00

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

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:

€. 52.540,00

data 27/10/2025

il tecnico incaricato
Ing. Domenico Crino'