



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 32/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Maria Luisa Campagna

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

- INTEGRATA - del 14/10/2025



creata con Tribù Office 6  
**ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Raimondo**

CF:RMNFNC73H02A638Q

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Ponte Califi 29

telefono: 3475846340

email: rai.francesco@libero.it



tecnico incaricato: Francesco Raimondo

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 32/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LIPARI Via Canneto, frazione Canneto , quartiere Canneto Dentro, della superficie commerciale di **94,09** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 54 restanti

Quota 1/1 di Proprietà Superficiaria di un Appartamento posto al piano primo di un corpo di fabbrica in cemento armato a 3 elevazioni fuori terra oltre piano seminterato, facente parte del complesso edilizio "Tulipano" nella frazione di Canneto Dentro. Il fabbricato risulta finito in ogni sua parte in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare ha discrete finiture interne con infissi privi di taglio termico ed è privo di impianto di condizionamento estivo ed invernale. L'accesso avviene tramite scala interna condominiale.

L'altezza utile interna è di ml. 2,70, la superficie coperta è di mq. 92 mentre la superficie dei balconi di mq. 8,35.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 3, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 432 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA CANNETO, piano: Piano 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a LIPARI (ME) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' superficiaria 1/1 -- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ME) Proprieta' per l'area, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,09 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.077,55</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.833,79</b>
Data di conclusione della relazione integrata:	<b>14/10/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/1982 00:00:00 stabilita attraverso dichiarazione dalla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

In data 27/08/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Lo Presti ha emesso l'ORDINE DI LIBERAZIONE del bene e tale ordine è già in fase di attuazione.

### 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:

Domanda giudiziale di accertamento di diritti reali per usucapione, trascritta il 28/03/2025 a Messina ai nn. 8149/6373, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Domanda giudiziale di accertamento di diritti reali per usucapione. ATTO DI CITAZIONE nell'interesse di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Sull'appartamento è stata presentata domanda giudiziale di accertamento di diritti reali per usucapione del 25 novembre 2024 rep. 2521 Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, trascritta in data 28 marzo 2025 ai nn. 8149/6373, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Lipari (ME) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

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: *Nessuna.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/11/2011 a firma di Not, Monforte Raffaella - LIPARI ai nn. 1410/958 di repertorio, registrata il 16/11/2011 ai nn. 33862/4891, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 165000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Intera quota della proprietà superficiaria

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/03/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340 di repertorio, trascritta il 24/04/2025 a Barcellona P.G. ai nn. 10802/8436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



La formalità è riferita solamente a Intera quota della proprietà superficiaria

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

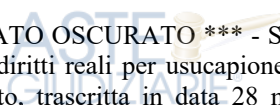
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 236,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 236,00**

Ulteriori avvertenze:

DOMANDA DI USUCAPIONE A FAVORE DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Sull'appartamento è stata presentata domanda giudiziale di accertamento di diritti reali per usucapione del 25 novembre 2024 rep. 2521 Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, trascritta in data 28 marzo 2025 ai nn. 8149/6373, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Lipari (ME) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Negli ultimi venti anni dal 24/04/2025, data del di trascrizione del pignoramento, la proprietà superficiaria per la quota di 1/1 dell'immobile risulta di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Lipari (ME) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto di assegnazione del 28 dicembre 1989 rep. 17762 Not. Macrì Pellizzeri Maria Cristina di Messina, trascritto in data 20 gennaio 1990 ai nn. 2356/2078. Mentre la proprietà dell'area per la quota di 1/1 è del Comune di Lipari.



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà' superficiaria 1/1, in forza di Compravendita. Il titolo è riferito solamente a Proprietà Superficiaria.

Proprietà dell'area 1/1 è il COMUNE DI LIPARI sede in LIPARI (ME). La proprietà superficiaria è un diritto reale che permette di possedere una costruzione (un edificio o un'altra opera) separatamente dalla proprietà del suolo, che rimane a un altro soggetto, il proprietario del fondo.



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **22/81** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto per la costruzione di n.34 alloggi in contrada Canneto Dentro del comune di Lipari - Zona C1 del P.d F. (legge n. 167), rilasciata il 16/06/1981 con il n. 22/81 di protocollo, agibilità del 13/03/1985 con il n. 1526 di protocollo



Concessione Edilizia in Variante N. 32/83, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Diversa disposizione planimetrica dei corpi di fabbrica, rilasciata il 17/05/1983 con il n. 32/83 di protocollo, agibilità del 13/03/1985 con il n. 1526 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO 29 luglio 2011 - ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE Approvazione del piano regolatore generale e regolamento edilizio del comune di Lipari., l'immobile ricade in zona B2 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 41 delle Norme Tecniche di attuazione:

Zona «B2»: Aree urbane in via di completamento

Comprende aree urbane già in buona parte edificate, allocate per lo più nelle aree periferiche del centro abitato di Lipari, di Canneto e di Vulcano e in alcune frazioni prevalentemente occupate da case singole.

Si attua nel rispetto degli indici definiti dai PUE operanti e per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, e con:

indice fondiario massimo  $I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$

altezza massima  $H_m = 7,50 \text{ ml}$

piani fuori terra massimo N° 2

Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

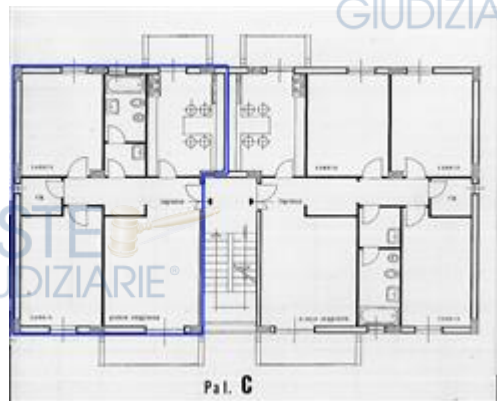
Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 )

L'immobile risulta **conforme**.

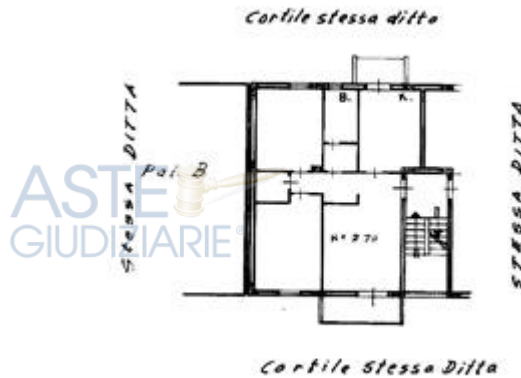


### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa Catastale)

L'immobile risulta **conforme**.





**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN LIPARI VIA CANNETO, FRAZIONE CANNETO , QUARTIERE CANNETO DENTRO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LIPARI Via Canneto, frazione Canneto , quartiere Canneto Dentro, della superficie commerciale di **94,09** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 54 restanti Quota 1/1 di Proprietà Superficiaria di un Appartamento posto al piano primo di un corpo di fabbrica in cemento armato a 3 elevazioni fuori terra oltre piano seminterato, facente parte del complesso edilizio "Tulipano" nella frazione di Canneto Dentro. Il fabbricato risulta finito in ogni sua parte in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare ha discrete finiture interne con infissi privi di taglio termico ed è privo di impianto di condizionamento estivo ed invernale. L'accesso avviene tramite scala interna condominiale.

L'altezza utile interna è di ml. 2,70, la superficie coperta è di mq. 92 mentre la superficie dei balconi di mq. 8,35.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 3, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 432 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA CANNETO, piano: Piano 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' superficiaria 1/1 -- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' per l'area, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



ASTE  
GIUDIZIARIE®POSIZIONE DELL'IMMOBILE  
Foglio 68 - Part. 432 - Sub. 31

ORTOFOTO CONTESTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®POSIZIONE DELL'IMMOBILE  
Foglio 68 - Part. 432 - Sub. 31

ORTOFOTO DI DETTAGLIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO Foglio 68 - Part. 432 - Sub. 31

PALAZZINA C

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lipari centro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: - Località balneare Spiaggia di Canneto, munita di porticciolo. Dista dall'immobile circa mt. 600. - Lipari centro, con varie attrazioni storiche e paesaggistiche tra le quali il Castello e Marina Corta. Dista dall'immobile circa 2,2 Km..

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spiaggia di Canneto



Castello e Marina Corta

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SERVIZI

supermercato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media



tecnico incaricato: Francesco Raimondo

Pagina 7 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



farmacie



al di sopra della media

## COLLEGAMENTI

autobus distante 240 mt.

porto distante 2,0 Km



al di sopra della media

buono

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



al di sopra della media

nella media

al di sopra della media

al di sotto della media

nella media

scarso

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità Immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica denominato "C" nel complesso edilizio "Tulipano" nella frazione di Canneto Dentro a circa mt. 600 dall'agglomerato urbano costiero di Canneto.

Il complesso edilizio è costituito da due blocchi in linea con corpi di fabbrica accostati con regolare giunto tecnico e consta di 32 alloggi.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile ha 3 elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato ed è realizzato con struttura intelaiata costituita da travi, pilastri e soletta in c.a. Esso si presenta finito in ogni sua parte in discreto stato di manutenzione anche in considerazione del fatto che esso è stato realizzato da circa quarant'anni, infatti sono presenti dei lievi distacchi di intonaco causati anche da spalling per ossidazione delle armature della struttura in cemento armato.

L'unità immobiliare confina per i prospetti finestrati e muniti di balcone posti a Est ed a Ovest con corti condominiali, sul lato Sud è in aderenza ad altro corpo di fabbrica dello stesso condomino e sul lato Nord con il vano scala ed appartamento di altra ditta. L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala interna condominiale, priva di ascensore.

Discrete le rifiniture interne tanto sia con riferimento all'intonaco che è del tipo civile, come pure alla pavimentazione in mattonelle di ceramica che in alcuni punti presenta distacchi e rotture, i muri perimetrali sono realizzati in mattoni forati così come le tramezzature interne mentre gli infissi sono in metallo senza taglio termico e oscuranti costituiti da avvolgibili in plastica.

Non sono presenti impianti di climatizzazione estiva ed invernale mentre la generazione di acqua calda sanitaria avviene con scaldabagno a serpentina elettrica.

L'unità è costituita da ingresso/disimpegno aperto sul soggiorno/pranzo e che disimpegna il vano cucina, due camere, un servizio igienico munito di antibagno/lavanderia ed un piccolo ripostiglio privo di finestra. Inoltre vi sono due balconi uno accessibile dal vano soggiorno/pranzo ed uno dalla cucina. L'altezza utile interna è di ml. 2,70 e la superficie coperta è di mq. 92 mentre la superficie complessiva dei balconi è di mq. 8,35.





ASTE  
GIUDIZIARIE®



Soggiorno / Pranzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera 01

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera 02

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cucina



Disimpegno / ingresso

CLASSE ENERGETICA:

[62,65 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20250906-083041-07329 registrata in data 06/09/2025

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
Superficie coperta appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
Balconi	8,35	x	25 %	=	2,09
<b>Totale:</b>	<b>100,35</b>				<b>94,09</b>



PIANTA IMMOBILE POSTO AL PIANO 1\*



Planimetria di rilievo

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 21/2012

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al p. 2° identificato in catasto fabbricati al fg. 52, part. 283, sub 2- zona censuaria 1, categoria A4, classe 6, 3,5 vani, adibito a civile abitazione di mq 78,39 complessiva di balconi, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con ingresso in comune;, 1

Indirizzo: Via Marina Garibaldi (vecchio n. 132) - Fraz. Canneto Lipari, ME

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.600,00 pari a 1.315,38 Euro/mq

Valore Ctu: 152.000,00 pari a: 1.948,72 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.950,00 pari a: 1.140,38 Euro/mq

Distanza: 1,400.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 31/01/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 70/2021

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito a LIPARI Via Torrente Aurora 29, frazione Canneto, piano terra, della superficie commerciale di 108,00 mq. Identificazione catastale: NCEU del Comune di Lipari, foglio 67 particella 774 sub. 8, sez. urb. 1, zona cens. 1, cat. A/2, classe 5, cons. 4 vani, r.c. € 371,85., 1

Indirizzo: Frazione Canneto, Via Torrente Aurora, 29 Lipari, ME

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

Valore Ctu: 226.000,00 pari a: 2.092,59 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 169.500,00 pari a: 1.569,44 Euro/mq

Distanza: 980.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/06/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 70/2021

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito a LIPARI Via Torrente Aurora 29, frazione Canneto, piano primo, della superficie commerciale di 82,91 mq. Identificazione catastale: NCEU del Comune di Lipari, foglio 67 particella 774 sub. 9, sez. urb. 1, zona cens. 1, cat. A/2, classe 5, cons. 4 vani, r.c. € 371,85., 2

Indirizzo: Via Torrente Aurora, 29 p1 Lipari, ME

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.800,00 pari a 1.057,83 Euro/mq

Valore Ctu: 156.000,00 pari a: 1.879,52 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 117.000,00 pari a: 1.409,64 Euro/mq

Distanza: 980.00 m

Numero Tentativi: 3

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di specifiche indagini di mercato eseguite presso mediatori e conoscitori del territorio comunale e da informazioni raccolte presso Agenzie Immobiliari, costruttori edili, studi notarili ed uffici tecnici competenti per territorio, onde desumere tutti gli elementi utili alla valutazione richiesta è risultato che i prezzi di mercato, per gli immobili, siti nella medesima zona, con destinazione residenziale e con normale stato conservativo, oscillano da €/mq. 1.700,00 ad €/mq. 2.500,00, mentre da indagini indirette mediante indicatori di mercato quali, nel caso specifico, "l'Osservatorio dei valori immobiliari del Territorio Nazionale pubblicato dall'Agenzia del territorio "anno 2024, aggiornato al 2° semestre", è risultato che i prezzi di mercato, per gli immobili, siti in tale comune, ubicati in zona centrale B1 con destinazione uso residenziale e con normale stato conservativo, oscillano da €/mq. 1.500,00 ad €/mq. 2.100,00.

L'applicazione del prezzo sarà commisurata alla vetustà, all'esposizione, alla distribuzione ambientale, al grado di finitura ed alle caratteristiche intrinseche che lo stesso immobile ha assunto nello stato in cui oggi si trova.

In considerazione di quanto esposto, si ritiene equo applicare il prezzo di €/mq. 1.950,00.



Al fine del calcolo della superficie commerciale complessiva verranno applicati dei coefficienti di ragguglio che tengono conto della destinazione dei singoli ambienti e superfici e dello stato di manutenzione degli stessi.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,09 x 1.950,00 = **183.475,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € **183.475,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € **100.077,55**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato riferito al momento attuale viene scelto il criterio di stima Comparativo in base al prezzo medio.

Questo metodo di stima consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato delle aree aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che il proprietario del suolo avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita mediante specifiche indagini di mercato eseguite presso mediatori e conoscitori del territorio comunale e da informazioni raccolte presso Agenzie Immobiliari, costruttori edili, studi notarili ed uffici tecnici competenti per territorio, al fine di desumere tutti gli elementi utili alla valutazione richiesta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Solida Immobiliare, Nextcasa di Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle entrate.

#### 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	94,09	0,00	183.475,50	100.077,55
				<b>183.475,50 €</b>	<b>100.077,55 €</b>





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:

€. 100.077,55

**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:

€. 10.007,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 236,00

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:

€. 89.833,79

data 14/10/2025



il tecnico incaricato  
Francesco Raimondo

