



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 44/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

Dott. Santi Giovanni Isgro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Carmelo Recupero**

CF:RCPML51R17C351U

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. OPERAI, 118

telefono: 00390909703352

fax: 0909703352

email: [ingcarmelo.recupero@alice.it](mailto:ingcarmelo.recupero@alice.it)

PEC: [carmelo.recupero@ingpec.eu](mailto:carmelo.recupero@ingpec.eu)

tecnico incaricato: Carmelo Recupero

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 44/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SANTA LUCIA DEL MELA VIA PAPA GIOVANNI XXIII 2, della superficie commerciale di **89,38** mq per la quota di:

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

**Unità immobiliare per civile abitazione P.T. e 1° , Cat. A/4** ubicata a SANTA LUCIA DEL MELA in VIA PAPA GIOVANNI XXIII n° 2

L'immobile in catasto è censito al fg.17, part. 707, sub. 4.

Lo stesso confina a Nord con fabbricato altra ditta sub. 3; a Ovest con strada pubblica Via Papa Giovanni XXIII; ad Est con corte condominiale; a Sud con terreno comunale.

L'accesso, direttamente dalla via pubblica, avviene mediante una piccola veranda del fabbricato, che immette in un vano soggiorno al piano terra.

Il piano terra, oltre al soggiorno, è composto da un vano cucina con camino. Per mezzo di una scala in c.a.rivestita con elementi in ceramica effetto cotto e munita di ringhiera in legno si arriva al disimpegno del piano primo, da dove si accede alle due camere da letto, di cui una matrimoniale, e al bagno. La camera da letto matrimoniale per mezzo di un balcone, lato prospetto principale, si affaccia sulla Via Papa Giovanni XIII.

L'unità immobiliare si presenta rifinita al suo interno, gli impianti sono sottotraccia.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico esso risulta mancante delle prese, degli interruttori e delle placchette, presumibilmente asportate dolosamente.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Il bagno al piano primo è rivestito con piastrelle di ceramica alle pareti sino all'altezza di circa 2 metri ed è munito di pezzi sanitari.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane in alluminio. Anche all'esterno l'immobile si presenta rifinito e risalente sicuramente a epoca non recente. Si rappresenta, come visibile ampiamente dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, che all'interno in diversi punti delle pareti dei due piani sono presenti tratti di umidità con degrado delle stesse pareti che ha comportato lo sgretolamento dell'intonaco e della pittura.

Vedi documentazione fotografica completa (All. 2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 3,00 al piano 1° e 2,90 al piano terra .Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 707 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 2003, categoria A/4, classe 4,





consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII N° 2, piano: Piano T -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DEL 10/12/1999 Pubblico ufficiale BUFANO Sede Milano (MI) Rep. n°98598 - UR Sede MILANO (MI) Reg. n° 999 in data 22/12/1999; voltura n° 215286, 1/2001 - Pratica n° 153941 in atti dal 13/06/2002

Coerenze: Confini: a Nord con fabbricato altra ditta sub. 3; a Ovest con strada pubblica Via Papa Giovanni XXIII ; ad Est con corte condominiale; a Sud con terreno comunale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2000.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>89,38 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>€. 48.901,91</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 48.900,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>11/10/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile allo stato attuale non è occupato, e risulta disabitato dalla morte di [REDACTED] avvenuta il 29/07/2014

Si precisa che al sopralluogo eseguito in data 11/09/2025, erano presenti per la parte esecutata l'Avv. Antonina Martines nella qualità di curatore dell'eredità giacente di [REDACTED], avendo gli eredi rinunciato all'eredità, e la signora [REDACTED]. Era altresì presente il dott. Santi Giovanni Isgrò quale custode nominato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I gravami sopra riportati derivano da quanto dedotto dalla certificazione notarile (All.G della relazione) effettuata dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Iato (PA) a favore e a carico del pignorato e dei suoi tanti causa. Tale certificazione si riporta alle risultanze ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Messina, nel periodo dal 01/01/1990 al 05/06/2025 precedenti al verbale di pignoramento relativo alla causa in oggetto.

### 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** attiva, stipulata il 10/12/1999 a firma di Notaio Dott.ssa Maria Bufano ai nn. 98599/1171 di repertorio, iscritta il 04/01/2000 ai nn. 168/14, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 10/12/1999 REP. N° 98599/1171.

Importo ipoteca: 99.159,72.

Importo capitale: 49.579,86.

Durata ipoteca: 30 anni.

SI PRECISA CHE IL BENE SU CUI GRAVA TALE IPOTECA E' IL BENE OGGETTO DI PROCEDURA: ABITAZIONE IN SANTA LUCIA DEL MELA FG.17 PART.707 SUB.4 . PROPRIETARI: [REDACTED] PER LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA' E [REDACTED] PER LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA'

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/08/2012 dal TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. SEZ. DIST. DI MILAZZO ai nn. 198/2012 di repertorio, iscritta il 23/08/2012 ai nn. 22396/2057, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del 06/08/2012 Tribunale di Barcellona P.G. Sez. Dist. Milazzo Rep. n° 198/2012.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 17.512,57.

TALE IPOTECA GRAVA SULL'ABITAZIONE OGGETTO DELLA PROCEDURA AL FG.17 PART.707 SUB.4 DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 [REDACTED] E PER LA QUOTA DI 1/2 [REDACTED] E SU ALTRI BENI SOLO DEL SIGNOR [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/07/2012 dal Giudice di Pace di Messina ai nn. 23750 di repertorio, iscritta il 25/02/2013 ai nn. 4826/394, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del 12/07/2012, Giudice di Pace di Messina rep. n° 23750.

Importo ipoteca: 5.000,00.

Importo capitale: 2.259,00.

TALE IPOTECA GRAVA SULL'ABITAZIONE OGGETTO DELLA PROCEDURA AL FG.17 PART.707 SUB.4 SOLO SULLA QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 21/11/2019 ai nn. 31576/3698, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia del mutuo fondiario del 10/12/1999 a firma di Notaio Dott.ssa Maria Bufano ai nn. 98599/1171 di repertorio (iscritta in data 04/01/2000 ai nn 168/14), a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , .

Importo ipoteca: 99.159,72.

Importo capitale: 49.579,86.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE DI QUELLA ISCRITTA IN DATA 04/01/2000 AI NN.168/14.

SI PRECISA CHE IL BENE SU CUI GRAVA TALE IPOTECA E' IL BENE OGGETTO DI PROCEDURA: ABITAZIONE IN SANTA LUCIA DEL MELA FG.17 PART.707 SUB.4 . PROPRIETARI: [REDACTED] PER LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA' E [REDACTED] PER LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA'.

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



pignoramento, del 03/12/2021 del TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 1111 di repertorio, trascritto il 27/12/2021 ai nn. 35259/27821, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Atto nescutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 03/12/2021 Tribunale di Barcellona P. .G..rep. nn 1111

SI PRECISA CHE IL BENE (ABITAZIONE IN SANTA LUCIA DEL MELA FG.17 PART.707 SUB.4) E' DI [REDACTED] PER LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA' E DI [REDACTED] PER LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA'.

pignoramento, stipulata il 19/11/2024 a firma di Unep Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 1571 di repertorio, trascritta il 12/12/2024 ai nn. 36691/27083, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare .

La formalità è riferita solamente a Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo popolare (A4) in Santa Lucia Del Mela foglio 17 particella 707 sub.4 Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione La notifica al signor [REDACTED] e' avvenuta nei confronti dell'avv. Antonina Martines nella qualita' di curatore dell'eredita' giacente del signor [REDACTED] deceduto in Messina il 29/07/2014

pignoramento, stipulata il 15/05/2025 a firma di Unep Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 597 di repertorio, trascritta il 04/06/2025 ai nn. 14775/11545, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare da Verbale di Pignoramento immobili del 20/05/2025

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Detto immobile è pervenuto ai signori C [REDACTED] novembre 1980 codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 10.12.1999 in notar Bufano Maria di Milano rep. n. 98598/1170, trascritto il 04.01.2000 ai nn. 167/153, da potere dei signori [REDACTED]

Si allega visura storica (All.3)

L'immobile perviene con i vincoli, oneri e diritti discendenti dall'atto di vendita originario del 14/03/1987 Notaio Calderone Esterina rep. n° 85457/16911 (All. 4)





#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 10/12/1999 a firma di NOTAR BUFANO MARIA DI MILANO ai nn. 98598/1170 di repertorio, trascritto il 04/01/2000 ai nn. 167/153.

Il titolo è riferito solamente FG. 17 PART. 707 sub 4 .

Il signor ██████████ è deceduto in Messina il 29/07/2014 e come risulta dalle trascrizioni agli atti della procedura il curatore dell'eredità giacente è l'Avv. Antonina Martines.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 10/12/1999 a firma di NOTAR BUFANO MARIA DI MILANO ai nn. 98598/1170 di repertorio, trascritto il 04/01/2000 ai nn. 167/153.

Il titolo è riferito solamente a FG.17 PART.707 SUB.4

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 2/00 del 14/01/2000, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 23/12/1999, rilasciata il 14/01/2000 con il n. 2/00 di protocollo, agibilità del 29/06/2000 con il n. 6677/2298/TEC di protocollo.





Da quanto si rileva dall'Autorizzazione di Abitabilità e dalla visura storica catastale, tale immobile è stato costruito prima del 1967 dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina e acquistato dall'assegnatario [REDACTED]. Successivamente per lo stesso immobile è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.02/00 il 14/01/2000, relativa ai lavori di manutenzione straordinaria in ditta [REDACTED], divenuti proprietari con atto pubblico del 10/12/1999 rep. n.98598.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Si allegano: Autorizzazione edilizia e certificato di agibilità. (All. 5 )

Planimetria catastale aggiornata (procedura DOCFA) ( All. 6)

Visura catastale aggiornata (All. 7)

APE (All.8)



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla planimetria estratta presso l'Ufficio del Catasto di Messina è emerso che le planimetrie del piano terra e primo riportano la situazione esistente dell'immobile prima dei lavori di manutenzione straordinaria di cui all' A.E. n.2/00 del 14/01/2000. Per regolarizzare tale differenza catastale è stato redatto DOCFA relativo ad entrambi i piani, come da mandato del Giudice, che si allega insieme alla planimetria aggiornata. (All. 6 ) e (All. 7)



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come detto nella descrizione l'impianto elettrico risulta manomesso.





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

Costi di regolarizzazione:

- Completamento impianto elettrico e relativa certificazione di conformità aggiornata: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico.

Viene redatto APE relativamente allo stato di fatto, come da mandato del Giudice



BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA VIA PAPA GIOVANNI XXIII 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a SANTA LUCIA DEL MELA VIA PAPA GIOVANNI XXIII 2, della superficie commerciale di **89,38** mq per la quota di:

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

**Unità immobiliare per civile abitazione P.T. e 1° , Cat. A/4** ubicata a SANTA LUCIA DEL MELA in VIA PAPA GIOVANNI XXIII n° 2

L'immobile in catasto è censito al fg.17, part. 707, sub. 4.

Lo stesso confina a Nord con fabbricato altra ditta sub. 3; a Ovest con strada pubblica Via Papa Giovanni XXIII; ad Est con corte condominiale; a Sud con terreno comunale.

L'accesso, direttamente dalla via pubblica, avviene mediante una piccola veranda del fabbricato, che immette in un vano soggiorno al piano terra.

Il piano terra, oltre al soggiorno, è composto da un vano cucina con camino. Per mezzo di una scala in c.a. rivestita con elementi in ceramica effetto cotto e munita di ringhiera in legno si arriva al disimpegno del piano primo, da dove si accede alle due camere da letto, di cui una matrimoniale, e al bagno. La camera da letto matrimoniale per mezzo di un balcone, lato prospetto principale, si affaccia sulla Via Papa Giovanni XIII.

L'unità immobiliare si presenta rifinita al suo interno, gli impianti sono sottotraccia.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico esso risulta mancante delle prese, degli interruttori e delle placchette, presumibilmente asportate dolosamente.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Il bagno al piano primo è rivestito con piastrelle di ceramica alle pareti sino all'altezza di circa 2 metri ed è munito di pezzi sanitari.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane in alluminio. Anche all'esterno l'immobile si presenta rifinito e risalente sicuramente a epoca non recente. Si rappresenta, come visibile ampiamente dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, che all'interno in diversi punti delle pareti dei due piani sono presenti tratti di umidità con degrado delle stesse pareti che ha comportato lo sgretolamento dell'intonaco e della pittura.

Vedi documentazione fotografica completa (All. 2)





L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 3,00 al piano 1° e 2,90 al piano terra .Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 707 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 2003, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII N° 2, piano: Piano T -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DEL 10/12/1999 Pubblico ufficiale BUFANO Sede Milano (MI) Rep. n°98598 - UR Sede MILANO (MI) Reg. n° 999 in data 22/12/1999; voltura n° 215286, 1/2001 - Pratica n° 153941 in atti dal 13/06/2002

Coerenze: Confini: a Nord con fabbricato altra ditta sub. 3; a Ovest con strada pubblica Via Papa Giovanni XXIII ; ad Est con corte condominiale; a Sud con terreno comunale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2000.



Bagno piano primo





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono MILAZZO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 11 KM DAL CASELLO AUTOSTRADALE DI MILAZZO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APE è allegato alla presente (All. 8)

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* alluminio con persiane di alluminio realizzati in alluminio

*infissi interni:* legno realizzati in legno massello

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*scaie:* interna in c.a. con rivestimento in piastrelle di ceramica. ringhiera in legno

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco decorativo

*rivestimento interno:* posto in stanze realizzato in intonaco decorativo

*rivestimento interno:* posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica

Delle Strutture:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



*strutture verticali:* costruite in mattoni pieni e pilastri in c.a.

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 230. mancano frutti e placchette oltre agli interruttori del quadretto generale



nella media ★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★



CLASSE ENERGETICA:



[164,09 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20251010-083086-21209 registrata in data 10/10/2025



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare	89,38	x	100 %	=	89,38
<b>Totale:</b>	<b>89,38</b>				<b>89,38</b>





#### 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 presso studi tecnici professionali operanti nel luogo e dalle quali si ricava un valore di €700,00/mq.

Attraverso l'analisi dei valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) si ricava un valore di € 640,00/mq

Si può certamente rilevare che nella zona in esame, ovvero il Comune di Santa Lucia del Mela, si avverte una stagnazione del mercato immobiliare, come in molti Comuni della provincia di Messina. Il Comune di Santa Lucia del Mela, tuttavia, ha un carattere storico artistico rilevante, in particolare per la presenza di un Castello risalente a insediamenti greci e comunque dell'età classica. In più, la zona oggetto di procedura non è distante dal centro storico del paese, laddove sono ubicate diverse e note attività di ristorazione.

Tuttavia si precisa che per la determinazione del valore di mercato si tiene conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, della vetustà dello stesso, della facile accessibilità in quanto prospiciente la via pubblica. Confini: a Nord fabbricato altra ditta sub. 3; a Ovest con strada pubblica Via Papa Giovanni XXIII; ad Est con corte condominiale; a Sud con terreno comunale.

Per tale bene, nello stato in cui si trova, considerato peraltro la presenza di umidità in diversi tratti alle pareti e considerata anche la presenza di un piccolo balcone al piano primo e una piccola corte condominiale sul retro di uso esclusivo, si può ritenere congruo un valore di €/mq 670,00.

Superficie Coperta P.T. = mq. 44,69

Superficie Coperta P.P. = mq. 44,69





$V = \text{€}/\text{mq} 670,00 \times \text{mq.} (44,69 \times 2) = \text{€} 59.884,60$

Tale valore di € 59.884,60 rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.884,60**

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.	-8.982,69



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.901,91**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.901,91**

## 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 presso studi tecnici professionali operanti nel luogo e dalle quali si ricava un valore di €700,00/mq.

Attraverso l'analisi dei valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) si ricava un valore di € 640,00/mq

Si può certamente rilevare che nella zona in esame, ovvero il Comune di Santa Lucia del Mela, si avverte una stagnazione del mercato immobiliare, come in molti Comuni della provincia di Messina. Il Comune di Santa Lucia del Mela, tuttavia, ha un carattere storico artistico rilevante, in particolare per la presenza di un Castello risalente a insediamenti greci e comunque dell'età classica. In più, la zona oggetto di procedura non è distante dal centro storico del paese, laddove sono ubicate diverse e note attività di ristorazione.

Tuttavia si precisa che per la determinazione del valore di mercato si tiene conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, della vetustà dello stesso, della facile accessibilità in quanto prospiciente la via pubblica.

Per tale bene, nello stato in cui si trova, considerato peraltro la presenza di umidità in diversi tratti alle pareti e considerata anche la presenza di un piccolo balcone al piano primo e una piccola corte condominiale sul retro di uso esclusivo, si può ritenere congruo un valore di €/mq 670,00.

Superficie Coperta P.T. = mq. 44,69

Superficie Coperta P.P. = mq. 44,69

$V = \text{€}/\text{mq} 670,00 \times \text{mq.} (44,69 \times 2) = \text{€} 59.884,60$

Tale valore di € 59.884,60 rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa Lucia del Mela, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Studi Professionali di tecnici operanti in zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Carmelo Recupero

Pagina 14 di 15



- 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	89,38	0,00	50.901,91	50.901,91
				<b>50.901,91 €</b>	<b>50.901,91 €</b>

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

**€. 2.000,00**

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

**€. 48.901,91**

#### 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:

**€. 1,91**

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

**€. 48.900,00**

data 11/10/2025

il tecnico incaricato  
Carmelo Recupero

