



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2024



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

ANNA SMEDILE



CUSTODE:

GIUSEPPINA COPPOLINO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

SALVATORE FRANCESCO QUATTROCCHI



CF: QTTSVT90C20F206K

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Stretto Siena, 14

telefono: 0909702276

email: quattrocchi.salvo@gmail.com

PEC: salvatore.quattrocchi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 71/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A02 appartamento a MILAZZO VIA VITTORIO VENETO 10, della superficie commerciale di **154,81** mq per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova nel Comune di Milazzo in via Vittorio Veneto n°10 piano 2, per la quota di 1/9 di e di 8/9 di . individuato catastalmente al foglio 6, particella 1448, subalterno 73, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani. L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio composto da 7 piani di cui 6 fuori terra e 1 interrato. Vi è un unico accesso principale e il piano è raggiungibile anche per mezzo di un ascensore. Si trova in una ottima posizione, molto privilegiata, in quanto è situata in una zona sia ricca di attività commerciali (supermercati, bar, panifici, piccole attività, ecc) che di parcheggi pubblici e la distanza tra la struttura e il centro cittadino è molto ridotta, qualche centinaio di metri circa. Inoltre il condominio è dotato di un cortile condominiale.

L'immobile è composto da una cucina, due camere da letto, un salotto e due bagni muniti di tutti i sanitari. L'interno è in buono stato di conservazione, mentre per gli infissi, vi è la presenza di ampie superfici vetrate ma di vecchia fattura. L'appartamento non è dotato di caldaia anche se l'impianto di riscaldamento è presente e il piano cottura è collegato con le bombole di metano e non alla rete pubblica. Pertanto, l'acqua calda sanitaria viene fornita mediante boiler elettrico in bagno e la climatizzazione per il riscaldamento / raffrescamento avviene mediante mono-split presenti in ogni vano ad esclusione dei bagni e del corridoio. Tali pompe di calore sono state installate in tempi diversi, pertanto alcune sono vetuste ma ancora funzionanti.

Inoltre i balconi, specialmente quello adiacente alla strada pubblica ma prospettante il supermercato / cortile condominiale, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria sui muretti, come si può evincere dalle foto allegate.

L'altezza interna netta è pari a 2,90 m, mentre la superficie totale è di 171,05 mq (di cui 147,85 mq per la superficie interna e 23,20 mq per la superficie dei balconi).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO 2°, interno 6, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1448 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO N°10, piano: INTERNO 6 PIANO 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,81 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:	€. 247.696,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.696,00
Data di conclusione della relazione:	24/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 10/03/2025, risultava occupato dalla insieme al figlio minorenni. Difatti, come citato dall'Avv. Giovanni Luca Salvo, nelle note denotate in data 09/06/2025: "a seguito della separazione omologata in data 15/11/2022, a è stato assegnato il godimento dell'immobile oggetto di pignoramento, quale abitazione principale, ove risiede con il figlio minore, ivi stabilmente domiciliato sin dalla nascita".

Come da Udienza del 20/05/2025, il Giudice ha disposto la vendita dell'Immobile e ha ordinato la liberazione dello stesso, entro 90 giorni decorrenti dal presente avviso.

In data 23/09/2025, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo dal custode, Avv. Coppolino Giuseppina, da cui è emerso che l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE del 19/09/2007 - Registro Particolare 10939 Registro Generale 37667. Pubblico ufficiale Repertorio 853/550 del 14/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

La banca ha concesso a titolo di mutuo, ai sensi dell'art. 38 t.u., alla parte mutuataria, la somma di euro 70.000,00 (euro settantamila virgola zero zero), della quale somma la parte finanziata stessa rilascia quietanza. La durata del mutuo viene stabilita in mesi 300 (trecento) (periodo di ammortamento), oltre al periodo (di preammortamento) intercorrente fra la data di stipula del contratto e l'ultimo giorno del mese solare successivo a quello di stipulazione del presente atto. La parte mutuataria si obbliga a rimborsare il capitale mutuato mediante il pagamento di 300 rate mensili posticipate, fisse e costanti, ad eccezione della prima sulla quale verranno conguagliati gli interessi di preammortamento indicati successivamente, comprensive oltre che di una quota di ammortamento del capitale anche dei relativi interessi dovuti al tasso indicato successivamente, a decorrere dal primo giorno del secondo mese solare successivo a quello di stipulazione del presente atto.

2. ISCRIZIONE del 23/01/2009 - Registro Particolare 267 Registro Generale 2524. Pubblico ufficiale SERIT SICILIA Repertorio 116392/2008 del 09/01/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Annotazione n. 3001 del 09/10/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. TRASCRIZIONE del 12/01/2017 - Registro Particolare 518 Registro Generale 653. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 2194/2016 del 19/04/2016

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

4. TRASCRIZIONE del 29/12/2017 - Registro Particolare 23948 Registro Generale 31118. Pubblico ufficiale BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 1832/9990 del 22/11/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 21/03/2022 - Registro Particolare 6086 Registro Generale 7563. Pubblico ufficiale Repertorio 2327/1566 del 15/03/2022

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

6. TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 27224 Registro Generale 33974. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 1476 del 15/11/2022

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

7. TRASCRIZIONE del 24/04/2024 - Registro Particolare 9222 Registro Generale 11667. Pubblico ufficiale Repertorio 41997/17368 del 19/04/2024

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

9. TRASCRIZIONE del 06/08/2024 - Registro Particolare 17694 Registro Generale 22149. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 887 del 06/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. TRASCRIZIONE del 03/02/2025 - Registro Particolare 2131 Registro Generale 2756. Pubblico ufficiale Repertorio 2061/1611 del 25/01/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1737 del 2022

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 **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
ISCRIZIONE del 23/01/2009 - Registro Particolare 267 Registro Generale 2524 Pubblico ufficiale
SERIT SICILIA Repertorio 116392/2008 del 09/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER IL
DOPPIO DEL DEBITO ISCRITTO A RUOLO PIU' ACCESSORI.

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
ISCRIZIONE del 19/09/2007 - Registro Particolare 10939 Registro Generale 37667 Pubblico
ufficiale ? Repertorio 853/550 del 14/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
TRASCRIZIONE del 06/08/2024 - Registro Particolare 17694 Registro Generale 22149 Pubblico
ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 887 del
06/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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
Millesimi condominiali:	109,110

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esistono a carico del
condomino atti ablatori o vincoli di altra natura

Ulteriori avvertenze:

Come da tabella millesimale (che si allega) si riporta:

Tabella A / GENERALI	Millesimi	88,290
Tabella B / APPARTAMENTI	Millesimi	109,110
Tabella c / SCALA	Millesimi	82,880

Come riferito dall'amministratore del condominio Nardi, Avv. Torre Giovanna, in data 17/04/2025 si sarebbe dovuta svolgere una mediazione in merito alle tabelllle millesimali, che però è stata rinviata al 21/05/2025 e pertanto quella allegata alla presente perizia rappresenta la tabella millesimale attualmente in vigore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9 (dal 24/11/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

) che rilasciava il nulla os
ioni fuori terra;

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Milazzo (ME) per la realizzazione del solo piano cantinato e piano terra;
- Nulla Osta da parte del Genio Civile di Messina (ME) che rilasciava il nulla osta n. 4428 del 30/04/1980 per i calcoli statici inerenti a tutte le sei elevazioni fuori terra;
- Approvazione in sanatoria ai sensi della L.R. n.70 del 18/04/1981 del piano 1-2-3-4-5.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **266/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE PIANO CANTINATO E PIANO TERRA , presentata il 29/12/1978

NULLA OSTA GENIO CIVILE MESSINA N. **4428**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di APPROVAZIONE CALCOLI STATICI INTERO FABBRICATO , presentata il 30/04/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante l'esecuzione del sopralluogo, in data 10/03/2025, emerge che l'immobile non è allacciato alla rete metano ma è allacciato a bombola gas; Inoltre risulta che l'impianto di riscaldamento con radiatori non è provvisto di caldaia, ma l'acqua calda sanitaria è ottenuta tramite uno scaldino elettrico e la climatizzazione avviene mediante pompe di calore aria-aria presenti in ogni vano ad esclusione dei bagni e del corridoio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILAZZO VIA VITTORIO VENETO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A02

appartamento a MILAZZO VIA VITTORIO VENETO 10, della superficie commerciale di **154,81** mq per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova nel Comune di Milazzo in via Vittorio Veneto n°10 piano 2, per la quota di 1/9 di piena proprietà di 8/9 di piena proprietà ed è individuato catastalmente al foglio 6, particella 1448, subalterno 13, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani. L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio composto da 7 piani di cui 6 fuori terra e 1 interrato. Vi è un unico accesso principale e il piano è raggiungibile anche per mezzo di un ascensore. Si trova in una ottima posizione, molto privilegiata, in quanto è situata in una zona sia ricca di attività commerciali (supermercati, bar, panifici, piccole attività, ecc) che di parcheggi pubblici e la distanza tra la struttura e il centro cittadino è molto ridotta, qualche centinaio di metri circa. Inoltre il condominio è dotato di un contile condominiale.

L'immobile è composto da una cucina, due camere da letto, un salotto e due bagni muniti di tutti i

sanitari. L'interno è in buono stato di conservazione, mentre per gli infissi, vi è la presenza di ampie superfici vetrate ma di vecchia fattura. L'appartamento non è dotato di caldaia anche se l'impianto di riscaldamento è presente e il piano cottura è collegato con le bombole di metano e non alla rete pubblica. Pertanto, l'acqua calda sanitaria viene fornita mediante boiler elettrico in bagno e la climatizzazione per il riscaldamento / raffreddamento avviene mediante mono-split presenti in ogni vano ad esclusione dei bagni e del corridoio. Tali pompe di calore sono state installate in tempi diversi, pertanto alcune sono vetuste ma ancora funzionanti.

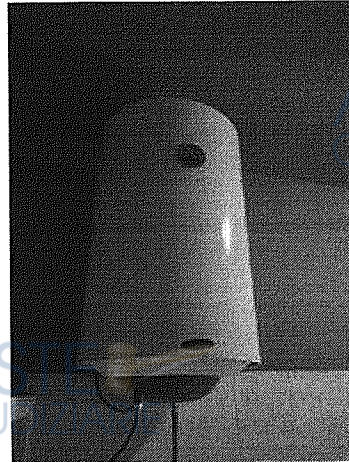
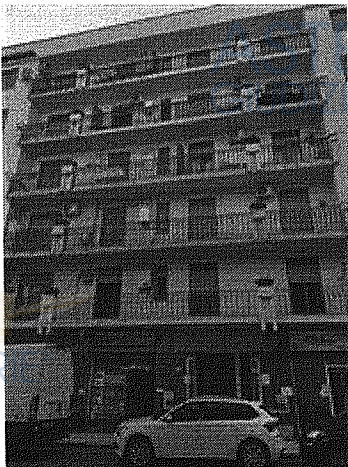
Inoltre i balconi, specialmente quello adiacente alla strada pubblica ma prospettante il supermercato / cortile condominiale, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria sui muretti, come si può evincere dalle foto allegate.

L'altezza interna netta è pari a 2,90 m, mentre la superficie totale è di 171,05 mq (di cui 147,85 mq per la superficie interna e 23,20 mq per la superficie dei balconi).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO 2°, interno 6, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1448 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO N°10, piano: INTERNO 6 PIANO 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale
cinema
farmacie
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

porto distante 1.4 KM
autostrada distante 6 KM
autobus distante 1 KM

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------	---------------------

infissi interni:

pavimentazione esterna:

pavimentazione interna:

manto di copertura:

Delle Strutture:

scale interne:

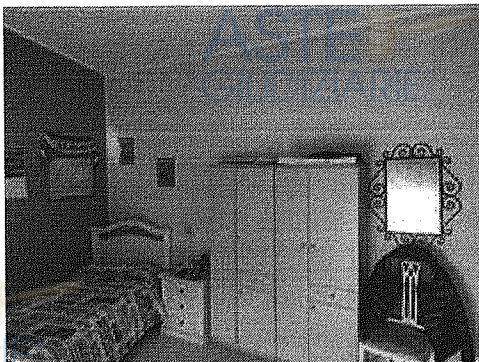
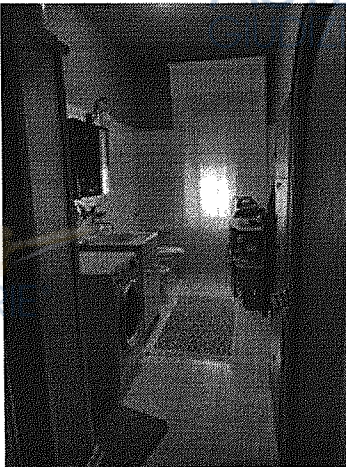
nella media ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★



CLASSE ENERGETICA:

tecnico incaricato: SALVATORE FRANCESCO QUATTROCCHI

Pagina 10 di 15

B

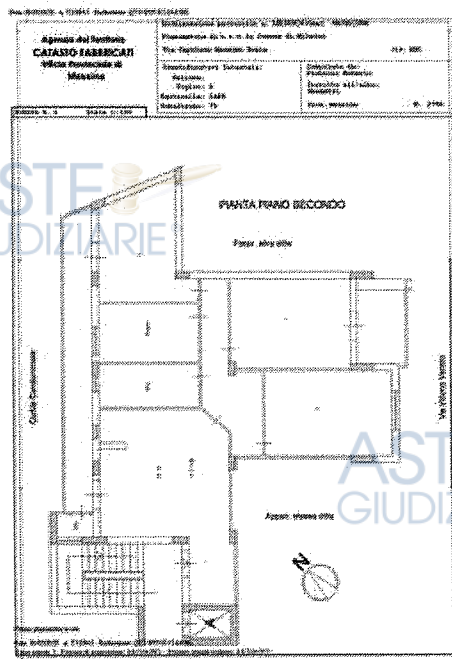
[60,77 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250423-083049-60966 registrata in data 23/04/2025

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
SUPERFICIE APPARTAMENTO	147,85	x	100 %	=	147,85
SUPERFICIE BALCONI	23,20	x	30 %	=	6,96
Totale:	171,05				154,81



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione dell'esperto sulla base del metodo di comparazione

Utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare la cui banca dati è gestita dall'Agenzia delle Entrate, si rileva che:

Eseguendo una indagine dei beni in vendita in un raggio di circa 100 m, si verifica che le vendite circoscritte in maniera più puntuale corrispondono in un range tra 1.600 - 2.600 €/mq, a seconda dello stato dell'immobile. Attualmente si vende un appartamento nello stesso stabile, dotato di infissi della stessa tipologia e vetustà di quelli presenti nell'appartamento oggetto di stima ma internamente interamente ristrutturato da un punto di vista impiantistico ed edile, e più piccolo di dimensione (circa 60 mq) a un prezzo medio di vendita di circa 2.165 €/mq.

La struttura, per la sua posizione e tipologia costruttiva, può essere classificata come abitazione civile con una posizione rispetto al centro cittadino molto privilegiata, in quanto è situata in una zona sia ricca di attività commerciali (supermercati, bar, panifici, piccole attività, ecc...) che di parcheggi pubblici e la distanza tra la struttura e il centro cittadino è molto ridotta, qualche centinaio di metri circa.

L'immobile è dotato di ampie superfici vetrate, ma di vecchia fattura. L'appartamento non è dotato di caldaia anche se l'impianto di riscaldamento è presente, e il piano cottura in cucina è collegato con le bombole di metano e non alla rete pubblica.

Pertanto, l'acqua calda sanitaria viene fornita mediante boiler elettrico in bagno, e la climatizzazione per il riscaldamento/raffrescamento avviene mediante mono-split in ogni vano ad esclusione dei bagni e corridoio. Tali pompe di calore sono state installate in tempi diversi, pertanto alcune sono vetuste ma ancora funzionanti.

Inoltre, i balconi (specialmente quello non adiacente strada pubblica ma prospettante il supermercato/ vano conoïdominiale) necessitano di interventi di manutenzione straordinaria sui muretti.

Per tale motivo, eseguendo le valutazioni specifiche dell'immobile per il suo stato di rifinitura e per la presenza di un impianto di climatizzazione/riscaldamento e ACS parzialmente vetusto, si ritiene congruo il valore di 1.600 €/mq (contabilizzando la superficie lorda), e di 390 €/mq per la superficie scoperta del balcone e del piccolo vano tecnico, da cui si ha:

	[mq]	Valore	Valore stimato
--	------	--------	----------------

		stimato [€/mq]	[€]
Superficie appartamento	147,85	1.600	236.560,00 €
Superficie balconi	16,60+6,60	480	11.136,00 €
Superficie totale	171,05	-	247.696,00 €

VALUTAZIONE FINALE DELL'IMMOBILE: €247.696,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,81 x 1.600,00 = 247.696,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 247.696,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 247.696,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Metodologia stima metodo comparativo**

Questo metodo di stima, consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato" un valore unitario, sinteticamente determinato attraverso precedenti raffronti, con immobili similare, della stessa zona, ricavati sia da un'indagine di mercato che lo scrivente ha effettuato su immobili compravenduti, sia dalla propria lunga esperienza nel settore. In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, può attestarsi che il più probabile valore di mercato per unità di superficie per le unità immobiliari in oggetto è pari a quello riportato nella sottostante tabella di valutazione.

Metodologia stima metodo della capitalizzazione dei redditi

In questo caso è possibile determinare l'ammontare del capitale - il valore di mercato (Vm) - dividendo il reddito netto che il capitale produce - (Rn)- per un saggio "r" che viene definito saggio di capitalizzazione

(compreso abitualmente 3-6). $Vm=Rn/r$

Questo metodo risulta applicabile e dà risultati apprezzabili, nel caso in cui che si abbia la certezza/probabilità che si verificano le condizioni: a) che il reddito possa essere considerato certo, posticipato, costante; b) il saggio ed il reddito siano forniti dal mercato; c) che la durata del flusso dei redditi sia considerevole illimitata. Queste condizioni nel caso in oggetto si verificano.

Il reddito netto (R_n), che il capitale produce è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà. $R_n = R_a - S$

Il reddito lordo dell'immobile annuo dell'immobile non è altro che l'ammontare dell'affitto o dei ricavi dalla locazione dei vani e/o unità abitative/commerciali o simili dell'immobile (R_a).

Le spese detraibili dal reddito lordo, sono quelle per: manutenzione, assicurazione, amministrazione, servizi, sfitti ed inesigibilità, reintegrazione, imposte e tasse (Irpef, IMU).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MILAZZO, agenzie: MILAZZO, osservatori del mercato immobiliare MILAZZO

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
A02	appartamento	154,81	0,00	247.696,00	247.696,00
				247.696,00 €	247.696,00 €

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: €.**247.696,00**

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: €.**247.696,00**

data 24/09/2025

il tecnico incaricato
SALVATORE FRANCESCO QUATTROCCHI

