



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile



CUSTODE:

Dr. Rodolfo Fiumara



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Caterina Crifo'

CF:CRFCRN71M71F206W

con studio in MILAZZO (ME) via giorgio rizzo 115

telefono: 3476184046

email: caterina.crifo@tiscali.it



tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 95/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONFORTE SAN GIORGIO Vico III Nazionale n. 4, scala B int. 19 p. 3 , frazione Monforte Marina , quartiere Casino, della superficie commerciale di **99,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ubicazione e contesto

Il bene, oggetto della presente procedura esecutiva, è un appartamento ubicato nella frazione Marina del Comune di Monforte San Giorgio, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1 part. 593 sub. 20, posto al terzo piano di un fabbricato condominiale a quattro elevazioni fuori terra, inserito in un complesso residenziale recintato costituito da quattro palazzine. L'accesso al complesso avviene tramite un cancello carrabile automatizzato e un accesso pedonale indipendente.

Descrizione dell'immobile

L'appartamento, di circa 100 mq commerciali, ha una superficie utile interna così suddivisa:

- Cucina-soggiorno: ≈25 mq
- Camera da letto matrimoniale: ≈16 mq
- Camera doppia: ≈13 mq
- WC con vasca: ≈7 mq
- Ripostiglio: ≈7 mq
- Ingresso: ≈4 mq
- Disimpegno: ≈14 mq

Completa l'abitazione un ampio balcone della superficie complessiva di circa 15 mq accessibile da cucina e camere; le aperture finestrate, affacciate su esso, garantiscono un'adeguata aerazione e illuminazione naturale ai vani principali.

Sovrastante l'unità immobiliare si trova un locale sottotetto con copertura a falda appartenente a diverso proprietario.

Finiture e caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato in c.a. a travi e pilastri e murature in laterizio; i solai sono del tipo misto in laterizio e travetti in c.a. prefabbricati.

Le finiture interne sono di tipo standard e coerenti con la destinazione residenziale dell'immobile. La pavimentazione di tutti gli ambienti, compreso il servizio igienico, è costituita da piastrelle in ceramica smaltata. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico a parete fino a circa due metri di altezza, mentre tutte le altre pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiati con pittura in tonalità medio-chiare. Le porte interne sono in legno tamburato, con finitura laminata. I serramenti esterni sono in alluminio, con imbotti visibilmente rovinati in alcuni punti. Il sistema di oscuramento è affidato ad avvolgibili in plastica rinforzata, azionati manualmente.

Stato manutentivo e conservazione

L'appartamento si presenta in condizioni generali discrete: è ben tenuto, ma necessita di diversi interventi di manutenzione, per migliorarne l'efficienza e il decoro, tra cui si indicano come principali:

- Interventi di ripristino in talune zone interessate da tracce di condensa e/o umidità
- Rinfrescatura della pittura interna
- Rifacimento del bagno

Impiantistica

Gli impianti idrico ed elettrico risultano regolarmente realizzati e funzionanti.

Non è presente un impianto di riscaldamento fisso ma è presente predisposizione impiantistica per la distribuzione del gas metano; al momento tuttavia l'immobile non risulta allacciato alla rete e sia l'impianto cucina che l'acs sono serviti da bombola gas esterna. Il sistema di climatizzazione estiva e invernale dell'unità abitativa è assicurato mediante due climatizzatori, installati rispettivamente nella camera da letto e nella zona cucina-soggiorno.

Conclusioni

L'appartamento risulta funzionale e ben distribuito, con spazi ampi e ben illuminati. L'intervento richiesto per migliorarne la vivibilità è prevalentemente di tipo manutentivo e conservativo.

L'ubicazione in un complesso residenziale recintato e la presenza di balcone, ripostiglio e accesso carrabile automatizzato costituiscono elementi di valore per l'unità, rendendola idonea per uso abitativo continuativo, anche in prospettiva di una valorizzazione con interventi di manutenzione/ristrutturazione.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'elaborato grafico (Allegato 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 , interno 19, scala B, ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 593 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 225,43 Euro, indirizzo catastale: VICO III NAZIONALE n. 4 Edificio B interno 19, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO del 25/06/2009 Pubblico Ufficiale MANDANICI CATERINA Sede SANTA TERESA DI RIVA (ME) Repertorio n. 145139 - COMPRAVENDITA (Allegato 2 - Planimetria Catastale e Visura Attuale)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.265,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.833,69
Data di conclusione della relazione:	14/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Allegato 3 - Ispezione Ipotecaria)

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, registrata il 25/06/2009 ai nn. 145140, iscritta il 26/06/2009 ai nn. 22406/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/10/2024 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. Repertorio 1415, trascritta il 25/11/2024 ai nn. 31571/25395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare

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:	€. 404,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.431,81
Millesimi condominiali:	10,54
Ulteriori avvertenze:	

SI RIPORTANO DICHIARAZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:

"PER IL MOMENTO NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE DI NOTEVOLE ENTITÀ DELIBERATE. A TAL PROPOSITO RITENGO OPPORTUNO RAPPRESENTARE CHE I PROSPETTI CONDOMINIALI NECESSITANO DI IMPORTANTE MANUTENZIONE.

IL CLIMA GENERALE DELLE ASSEMBLEE, A MIO PARERE, È ABBASTANZA TRANQUILLO. NON CI SONO CAUSE CIVILI E/O PENALI PENDENTI.

DAL 2004 IL CONDOMINIO È AMMINISTRATO DALL' SCRIVENTE."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/06/2009), con atto stipulato il 25/06/2009 a firma di Notaio MANDANICI Caterina ai nn. 145139/11474 di repertorio.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/2009 - Registro Particolare 15220 Registro Generale 22405 (Allegato 4 - Titolo di Proprietà)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 21/10/1999 fino al 25/06/2009), trascritto il 26/10/2009 a Messina ai nn. 23028.1/1999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. CE 490/94 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI n. 4 PALAZZINE (CORPI A-B-C-D) a quattro elevazioni f.t. più piano semi-cantinato ricadenti in zona C/1 , rilasciata il 02/05/1994 con il n. 490 di protocollo, agibilità del 26/06/1996 con il n. 490/1 di protocollo. (Allegato 5 - Concessione Edilizia)

N. CE Variante 490 bis, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI n. 4 PALAZZINE (CORPI A-B-C-D) a quattro elevazioni f.t. più piano semi-cantinato ricadenti in zona C/1 , rilasciata il 10/03/1995 con il n. 490 bis di protocollo, agibilità del 26/09/1996 con il n. 490/1 di protocollo. (Allegato 6 - Variante)

Autorizzazione di Abitabilità **N. 490/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI n. 4 PALAZZINE (CORPI A-B-C-D) a quattro elevazioni f.t. più piano semi-cantinato ricadenti in zona C/1 , agibilità del 26/06/1996 con il n. 490/1 di protocollo. (Allegato 7 - Autorizzazione di Abitabilità)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DD 834 del 11.07.2006, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Dalle Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 30 - Zona B1 - Residenziale di completamento

Definizione: si tratta di zone prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificate, di Monforte Marina, caratterizzate da un tessuto edilizio poco omogeneo, con edifici di recente costruzione frammisti ad altri meno recenti.

Attività edilizia consentita: straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

Strumento di attuazione: concessione edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 5,00 mc./mq.

- Per i lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq. 120 la densità

fondiarie massima è di mc./mq. 9,00.

- Per i lotti di terreno aventi una superficie compresa tra mq. 120 e mq. 200, il volume massimo consentito è di mc. 1.000.

Rapporto di copertura: < 75%

Altezze consentite e numero massimo dei piani:

- l'altezza massima degli edifici sarà di m. 10,50 (3 elevazioni fuori terra)

- per i lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq. 200 l'altezza massima non potrà superare i m. 11,00.
30

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà comunque superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Distanza dagli edifici: pari all'altezza massima dell'edificio; minimo assoluto m. 10,00

Distanza dal ciglio stradale: non sono ammessi arretramenti rispetto al preesistente allineamento stradale.

Distanza dai confini:

- pareti finestrate: 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque ³ m. 5,00

- pareti cieche: 0,00 oppure ³ m. 5,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Attestazione di Prestazione Energetica

Non è stato possibile produrre l'attestato per mancanza della documentazione necessaria relativa i libretti dei climatizzatori.

Impianti elettrico e Idraulico

Non è stato reperito alcun documento attestante la conformità degli impianti esistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico: €1.500,00
- Dichiarazione di Conformità Impianto Idrico: €1.500,00
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE): €500,00

BENI IN MONFORTE SAN GIORGIO VICO III NAZIONALE N. 4, SCALA B INT. 19 P. 3
, FRAZIONE MONFORTE MARINA , QUARTIERE CASINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFORTE SAN GIORGIO Vico III Nazionale n. 4, scala B int. 19 p. 3 , frazione Monforte Marina , quartiere Casino, della superficie commerciale di **99,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ubicazione e contesto

Il bene, oggetto della presente procedura esecutiva, è un appartamento ubicato nella frazione Marina del Comune di Monforte San Giorgio, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1 part. 593 sub. 20, posto al terzo piano di un fabbricato condominiale a quattro elevazioni fuori terra, inserito in un complesso residenziale recintato costituito da quattro palazzine. L'accesso al complesso avviene tramite un cancello carrabile automatizzato e un accesso pedonale indipendente.

Descrizione dell'immobile

L'appartamento, di circa 100 mq commerciali, ha una superficie utile interna così suddivisa:

- Cucina-soggiorno: ≈25 mq
- Camera da letto matrimoniale: ≈16 mq
- Camera doppia: ≈13 mq
- WC con vasca: ≈7 mq
- Ripostiglio: ≈7 mq
- Ingresso: ≈4 mq
- Disimpegno: ≈14 mq

Completa l'abitazione un ampio balcone della superficie complessiva di circa 15 mq accessibile da cucina e camere; le aperture finestrate, affacciate su esso, garantiscono un'adeguata aerazione e illuminazione naturale ai vani principali.

Sovrastante l'unità immobiliare si trova un locale sottotetto con copertura a falda appartenente a diverso proprietario.

Finiture e caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato in c.a. a travi e pilastri e murature in laterizio; i solai sono del tipo misto in laterizio e travetti in c.a prefabbricati.

Le finiture interne sono di tipo standard e coerenti con la destinazione residenziale dell'immobile. La pavimentazione di tutti gli ambienti, compreso il servizio igienico, è costituita da piastrelle in ceramica smaltata. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico a parete fino a circa due metri di altezza, mentre tutte le altre pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiati con pittura in tonalità medio-chiare. Le porte interne sono in legno tamburato, con finitura laminata. I serramenti esterni sono in alluminio, con imbotti visibilmente rovinati in alcuni punti. Il sistema di oscuramento è affidato ad avvolgibili in plastica rinforzata, azionati manualmente.

Stato manutentivo e conservazione

L'appartamento si presenta in condizioni generali discrete; è ben tenuto, ma necessita di diversi interventi di manutenzione, per migliorarne l'efficienza e il decoro, tra cui si indicano come principali:

- Interventi di ripristino in talune zone interessate da tracce di condensa e/o umidità



- Rinfrescatura della pittura interna
- Rifacimento del bagno

Impiantistica

Gli impianti idrico ed elettrico risultano regolarmente realizzati e funzionanti.

Non è presente un impianto di riscaldamento fisso ma è presente predisposizione impiantistica per la distribuzione del gas metano; al momento tuttavia l'immobile non risulta allacciato alla rete e sia l'impianto cucina che l'acs sono serviti da bombola gas esterna. Il sistema di climatizzazione estiva e invernale dell'unità abitativa è assicurato mediante due climatizzatori, installati rispettivamente nella camera da letto e nella zona cucina-soggiorno.

Conclusioni

L'appartamento risulta funzionale e ben distribuito, con spazi ampi e ben illuminati. L'intervento richiesto per migliorarne la vivibilità è prevalentemente di tipo manutentivo e conservativo.

L'ubicazione in un complesso residenziale recintato e la presenza di balcone, ripostiglio e accesso carrabile automatizzato costituiscono elementi di valore per l'unità, rendendola idonea per uso abitativo continuativo, anche in prospettiva di una valorizzazione con interventi di manutenzione/ristrutturazione.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'elaborato grafico (Allegato 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 , interno 19, scala B, ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 593 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 225,43 Euro, indirizzo catastale: VICO III NAZIONALE n. 4 Edificio B interno 19, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO del 25/06/2009 Pubblico Ufficiale MANDANICI CATERINA Sede SANTA TERESA DI RIVA (ME) Repertorio n. 145139 - COMPRAVENDITA (Allegato 2 - Planimetria Catastale e Visura Attuale)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



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 residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo - Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km
autobus distante 500 metri
ferrovia distante 2 km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'
Pagina 9 di 13



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
Appartamento	95,80	x	100 %	=	95,80
Balcone	14,40	x	25 %	=	3,60
Totale:	110,20				99,40



Planimetria



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/06/2025

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Vico III Nazionale

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 937,50 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2025

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 10 di 13





Fonte di informazione: Next Casa - Agenzia On line
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Vico III Nazionale 4
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 66.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/06/2025
Fonte di informazione: Kama Immobiliare - Agenzia On line
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Via del Mare
Superfici principali e secondarie: 142
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 774,65 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/06/2025
Fonte di informazione: Tecnocasa - Agenzia On line
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Giuseppe Ciccolo
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 128.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/06/2025
Fonte di informazione: NextCasa - Agenzia On line
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Nazionale
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 581,40 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: Banca Dati Agenzia delle Entrate
Descrizione: Abitazioni Civili
Indirizzo: Comune di Monforte





Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 885,00 pari a 885,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $Vm = \Sigma Pn / n$ dove:

Vm = Valore unitario medio di riferimento medio;

Pn = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

n = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $Vm = 900,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei **coefficienti correttivi** ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad **850,00 €/mq**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

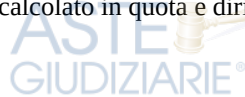
Valore superficie principale:	99,40	x	850,00	=	84.490,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.490,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.490,00
---	---------------------

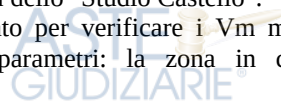
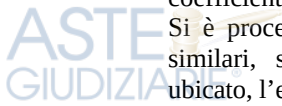


9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima (Allegato 8 - Elaborato di Stima) e la determinazione del valore di mercato (Vm) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'elaborazione comparata dello "Studio Castello".

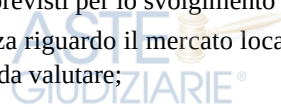
Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i Vm medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri: la zona in cui l'immobile è ubicato, l'edificio e l'alloggio vero e proprio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Monforte San Giorgio, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare



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):

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 12 di 13





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,40	0,00	84.490,00	84.490,00
				84.490,00 €	84.490,00 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Interventi di ripristino per umidità, tinteggiatura e rifacimento parti ammalorate	-2.500,00
Rifacimento del bagno	-5.000,00
	7.500,00 €



Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 4.224,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.265,50

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.431,81
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:	€. 67.833,69



data 14/06/2025



il tecnico incaricato
Arch. Caterina Crifo'

