



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gaetano Volpe

CUSTODE:

Avv. Grazia Crea

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Grazia Sottile

CF:STTGRZ61T54A638J

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Via Barcellona Castoreale 212 F

telefono: 3492534046

email: graziasottileark@yahoo.it

PEC: graziasottilearch@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 81/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Fondaco Nuovo , della superficie commerciale di **241,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è posta al piano primo, dalla scala rifinita con pavimentazione in marmo, ha un'altezza interna di mt 3,10. Lo stesso è composto da Ingresso, n°5 camere di cui n°3 camere da letto, n°2 bagni, n°2 ripostigli, ampia cucina-pranzo con terrazzo di collegamento al balcone perimetrale, n°2 disimpegni che separano la zona giorno dalla zona notte. Si presenta rifinito con materiali pregiati: pavimentazione e rivestimenti in marmo eccetto in cucina la quale presenta piastrelle in ceramica. Porte in legno stile inglese, carta da parati alle pareti e cornici dipinte che circoscrivono il soffitto. Impianto termoa autonomo con caldaia non funzionante e climatizzatori solo in alcuni ambienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1483 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 207 mq, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo 80, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da eredità
Coerenze: L'intero edificio si trova inserito all'interno della proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	241,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.721,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.155,65
Data di conclusione della relazione:	13/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

risulta occupato da uno dei 4 debitori: il signor [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di 1/4 titolo di proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale, registrata il 07/01/2015 a Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 9283, trascritta il 11/11/2016 a Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 22471, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione giudiziale

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, registrata il 07/10/2004 a Rogito atto Notaio Giuseppe Amato ai nn. 60081/5161, iscritta il 15/10/2004 ai nn. 9006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 23/09/2014 a Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 486, iscritta il 10/03/2015 a Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 39.376,72

ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 23/09/2014 a Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 486, iscritta il 03/12/2015 a Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 3443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 39.376,00

ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 29/12/2015 a Tribunale di Catania ai nn. 10864, iscritta il 10/06/2016 a Tribunale di Catania ai nn. 1768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 39.173,03

ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 28/06/2015 a Tribunale di Messina ai nn. 309/2015, iscritta il

18/10/2016 a Tribunale di Messina ai nn. 3301, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 22/12/2007 a Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 7, iscritta il 13/04/2018 a Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 1125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.000,00.

Importo capitale: 30.492,61

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento, registrata il 22/07/2024 a Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 954/2024, trascritta il 13/09/2024 a Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 19712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare

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**

Ulteriori avvertenze:

Non sono contemplate spese condominiali ed ogni unità abitativa gestisce la propria proprietà in maniera autonoma.

Esistono delle spese di manutenzione ordinaria trascurate oggi urgenti.

Si rende noto che le spese della cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale, derivante da divisione giudiziale, resteranno a carico dell'acquirente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Unità Immobiliare sito a Barcellona P.G., Via Fondaco Nuovo,Piano 1, Dati Catastali : Foglio 36, particella 1483 sub.9, p.1, cat. A/2, classe 10 di vani 9, rendita Euro 581,01

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare Via Fondaco Nuovo 80 P. 1.

Visura storica dell'immobile. Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2025. Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di Superficie.

*** DATO OSCURATO *** , registrato il 21/10/2016 a Agenzia del territorio Messina ai nn. ME0168009, trascritto il 21/10/2016 a Messina ai nn. Voltura n° 19962.1/2016 Pratica n°

ME0168009.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare Via Fondaco Nuovo 80 P. 1.

Situazione degli intestati dal 29/04/2016 per Ricongiungimento di Usufrutto. Voltura n°19962.1/2016-Pratica n° ME0168009 in atti dal 21/10/2016

*** DATO OSCURATO *** , registrato il 13/02/2007 a Messina ai nn. rep.66543, trascritto il 13/09/2016 a Messina ai nn. Voltura n 17204.1/2016-Pratica n. ME01382243.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare Via Fondaco Nuovo 80 P. 1.

Situazione degli intestati dal 13/02/2007

*** DATO OSCURATO *** , registrato il 23/08/2025 a Messina ai nn. ME0058200, trascritto il 29/03/2004 a Messina ai nn. 2198.1/2004Variazione della Destinazione Pratica n°ME0058200.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare Via Fondaco Nuovo 80 P. 1.

Situazione degli Intestati dal 29/03/2004. Variazione della destinazione del 29/03/2004 Pratica n°ME0058200 in atti dal 29/03/2004 in Corso di Costruzione-Finito (n° 2198.1/2004)

*** DATO OSCURATO *** , trascritto il 06/06/2016 a Messina ai nn. Voltura n° 11020.1/2016 - Pratica n° ME00873370.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare Via Fondaco Nuovo 80 P. 1.

Situazione degli Intestati dal 30/06/87.Rettifica di Intestazione all'Attualità del 30/06/1987-Voltura n°11020.1/2016-Pratica n°ME0087370 in atti da 106/06/2016

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **144-2003 del 09/06/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere abusive consistenti nel fabbricato a tre elevazioni f.t. sito in via Fondaco Nuovo, presentata il 30/09/1986 con il n. 37354 e 37440 del 30/05/1986 di protocollo di protocollo, rilasciata il 30/06/2003 con il n. 144/2003 di protocollo di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Lavori di rifinitura, di distribuzione interna e quant'altro occorra al completamento funzionale del fabbricato.

Inizio delle opere entro un anno dalla data della presente concessione e completate entro tre anni dall'inizio. Ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), occorre considerare che l'immobile necessita di certificazione di un tecnico-impiantista per la sicurezza degli impianti; per quanto riguarda la sicurezza statica e sismica è già in possesso di Concessione Edilizia in Sanatoria N.144-2008 e quindi di C.I.S. (Certificato di Idoneità Sismica), per la prestazione energetica è allegato Attestato APE; non ultimo la prestazione del tecnico abilitato con relativa Dichiarazione da allegare e presentare al Comune comprese di spese di bollo richieste.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presentato il 26/04/2012, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in zona D.1.1 Zone industriali esistenti e di completamento.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Destinazioni d'uso ammesse:**1** Insediamenti produttivi per attività industriali; **2** laboratori, magazzini, rimesse,uffici e locali di esposizione e vendita; **3** sedi di servizi postali e telematici; **4** distributori di carburante per autotrazione e relativi manufatti edilizi di servizio; **5** parcheggi e aree di sosta attrezzate per gli automezzi pesanti e relativi manufatti edilizi di servizio; **6** attrezzature sportive, ricreative e zone di verde attrezzato a servizio degli insediamenti produttivi.

Parametri da rispettare:-Lotto minino di mq.1000 ; - Indice di fabbricabilità territoriale 1,5mc /mq. - h max m 8,00- distanza min.dai confini m.5- Distanza min dal ciglio stradale m 10,00- Parcheggi privati 1/4 della sup.scoperta del lotto- Verde privato almeno 1/4 della sup.scoperta del lotto- Spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggio min il 10% dell'intera area sottoposta a piano attuativo, preferibilmente lungo i fronti stradali.

. Il titolo è riferito solamente al Zona D.1.1..

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 18/05/1996 n°34 l'attuazione delle previsioni del P.R.G.puo' avvenire mediante piani attuativi di iniziativa di imprenditori privati, singoli o in consorzio, che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate dal piano attuativo medesimo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è posta al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Via Fondaco Nuovo. E' stato realizzato abusivamente nel periodo che va dal 1976 al 29/01/77 per abitazione. L'abuso è stato regolarizzato con **Concessione in Sanatoria n° 144-2003 del 09/06/2003** permettendo di realizzare i lavori di completamento e le rifiniture dell'intero fabbricato. Ai fini della presentazione della **Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)**, non presente, occorre considerare che:

1) l'immobile necessita di certificazione di un tecnico-impiantista per la sicurezza degli impianti;

2) prestazione del tecnico abilitato e relativa **Dichiarazione** da allegare comprese di spese di bollo richieste

Per quanto riguarda la sicurezza statica e sismica è già in possesso di Concessione Edilizia in Sanatoria e quindi di **C.I.S. (Certificato di Idoneità Sismica)**, e di prestazione energetica **Attestato APE**;

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 BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA FONDACO NUOVO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Fondaco Nuovo , della superficie commerciale di **241,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è posta al piano primo, dalla scala rifinita con pavimentazione in marmo, ha un'altezza interna di mt 3,10.Lo stesso è composto da Ingresso, n°5 camere di cui n°3 camere da letto, n°2 bagni, n°2 ripostigli, ampia cucina-pranzo con terrazzo di collegamento al balcone perimetrale, n°2 disimpegni che separano la zona giorno dalla zona notte. Si presenta rifinito con materiali pregiati: pavimentazione e rivestimenti in marmo eccetto in cucina la quale presenta piastrelle in ceramica. Porte in legno stile inglese, carta da parati alle pareti e cornici dipinte che circoscrivono il soffitto. Impianto

termoautonomo con caldaia non funzionante e climatizzatori solo in alcuni ambienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1483 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 207 mq, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo 80, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da eredità
Coerenze: L'intero edificio si trova inserito all'interno della proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di S. Giovanni Battista e Chiesa Santissimo Crocifisso.



SERVIZI

centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio

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

cinema
campo da tennis

nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante km 2,0
ferrovia distante km 2,5
superstrada distante mt. 200

nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare costruita nel 1977 e ristrutturata nel 2003, presenta una classe Energetica D, edificio ad energia quasi zero. L'impianto di riscaldamento composto solo da una caldaia non funzionante di vecchia generazione; l'impianto di raffrescamento è carente in quanto nelle unità è presente solo in alcuni ambienti. Gli infissi in alluminio anodizzato e cassonetti non presentano vetrocamera e le pareti esterne non sono isolate. Con la Certificazione Energetica vengono evidenziate tali carenze. Intervenendo su questi tre punti fondamentali:

1. Isolamento pareti esterne: classe energetica raggiungibile con l'intervento, B;
 2. Serramenti con vetro-camera: classe energetica raggiungibile con l'intervento, D;
 3. Sostituzione con caldaia a condensazione: classe energetica raggiungibile con l'intervento, E.
- Se si realizzano tutti gli interventi raccomandati, la classe energetica raggiungibile è la A1.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carrabile e pedonale realizzato in metallo verniciato con apertura manuale. Il fabbricato è posto all'interno di un'area privata ed è raggiungibile tramite un cancello carrabile ed uno pedonale.

nella media 

infissi esterni: alluminio con avvolgibili realizzati in alluminio anodizzato. Gli infissi esterni sono a vetri senza camera e con avvolgibili

nella media 

infissi interni: porte interne realizzati in legno e vetro. Le porte interne sono in legno massello e vetri bisellati (stile inglese).

al di sopra della media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica. Balconi e terrazzo con pavimentazione in mono-cottura di tonalità chiara

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in marmo pregiato. La pavimentazione dell'intero immobile è in marmo compresi i servizi e i rivestimenti di entrambi i bagni.

al di sopra della media 

portone di ingresso: stile inglese realizzato in legno massello. Il portone d'ingresso è realizzato

al di sopra della media 

con lo stesso materiale e disegno delle porte interne.

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in ceramica decorata. La cucina è rivestita con piastrelle in ceramica decorata.

nella media 

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in carta da parati e stucchi in gesso. Le pareti interne sono rivestite con carta da parati e il soffitto presenta cornici in gesso dipinte color oro.

al di sopra della media 

scale: laterale e in corrispondenza dell'ingresso con rivestimento in marmo tipo granito. L'intero corpo scala è illuminato con luce naturale ed artificiale ed è rivestito con pavimentazione in granito compreso il battiscopa.

al di sopra della media 

cancello: carrabile e pedonale realizzato in metallo verniciato con apertura manuale. Il fabbricato è posto all'interno di un'area privata ed è raggiungibile tramite un cancello carrabile ed uno pedonale.

nella media 

infissi esterni: alluminio con avvolgibili realizzati in alluminio anodizzato. Gli infissi esterni sono a vetri senza camera e con avvolgibili.

nella media 

infissi interni: porte interne realizzati in legno e vetro. Le porte interne sono in legno massello e vetri bisellati (stile inglese).

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica. Balconi e terrazzo con pavimentazione in mono-cottura di tonalità chiara.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in marmo pregiato. La pavimentazione dell'intero immobile è in marmo compresi i servizi e i rivestimenti di entrambi i bagni

al di sopra della media 

portone di ingresso: stile inglese realizzato in legno massello. Il portone d'ingresso è realizzato con lo stesso materiale e disegno delle porte interne.

al di sopra della media 

Degli Impianti:

condizionamento: con alimentazione a per singole unità con alimentazione elettrica con diffusori in unità in due camere conformità: pompa di calore di vecchia generazione. Unità presenti in due ambienti ma poco funzionanti.

nella media 

fognatura: la rete di smaltimento è pubblica. Impianto fognante che si ricongiunge allo smaltimento pubblico.

nella media 

idrico: con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in comunale.

nella media 

L'impianto idrico si rifornisce direttamente dall'acquedotto comunale.

condizionamento: per singole unità con alimentazione elettrica con diffusori conformità: pompa di calore di vecchia generazione. Unità presenti in due ambienti ma poco funzionanti.

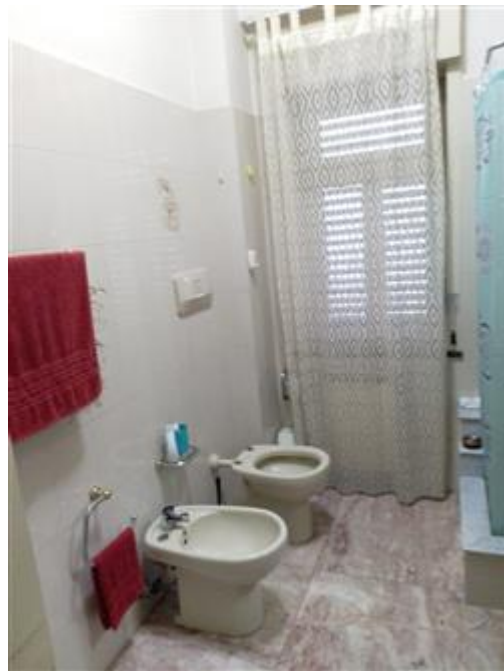
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: composti da muretti e ringhiera. Per la struttura del parapetto dei balconi occorre necessariamente intervento di rifacimento intonaco e adeguata impermeabilizzazione, carenti.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[62.98 KWh/m²/anno]

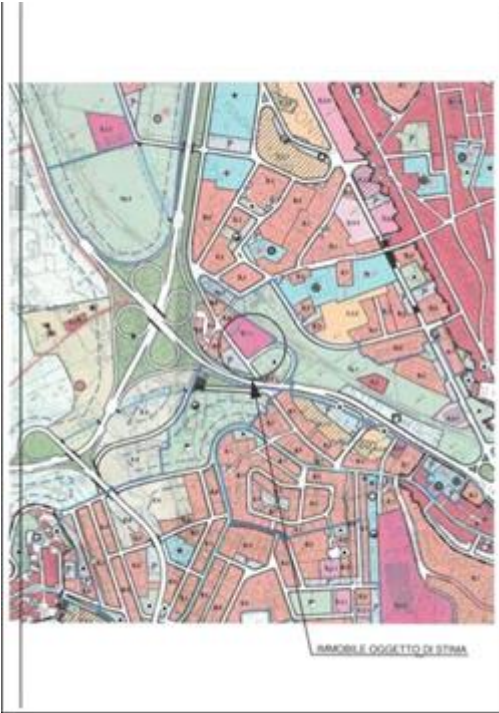
Certificazione APE N. 20250825-083005-03982 registrata in data 28/08/2026

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
La	consistenza	commerciale	241,46	x	100 %	=	241,46
dell'immobile							
Totale:			241,46				241,46



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: 18/08/2025

Fonte di informazione: Agenzie Immobiliari di zona (Caruso, Mercato Immobiliare, Immobiliare.it)

Descrizione: 1 Quadrilocale - 2 Villa Familiare - 3 Quadrilocale

Indirizzo: 1 Via Cairoli - 2 Via Fondaco Nuovo - 3 Via Fondaco Nuovo

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie: 18

Prezzo richiesto: 141.120,00 pari a 630,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 127.008,00 pari a 567,00 Euro/mq

Valore Ctu: 145.000,00 pari a: 647,32 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 127.008,00 pari a: 567,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2025

Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Residenziale

Indirizzo: Zona C1 compresa Via Fondaco Nuovo

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie: 18

Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 705,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 158.000,00 pari a 705,36 Euro/mq

Valore Ctu: 160.000,00 pari a: 714,29 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 158.000,00 pari a: 705,36 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

ricerca online (18/08/2025)

Domanda: Abitazione 4 Vani + servizi Via Fondaco Nuovo

Offerta: Quadrilocale

Valore minimo: 262,06

Valore massimo: 1.000,00

Note: Valore medio ottenuto 631,03

ricerca online (18/08/2025)

Domanda: Abitazioni Civili in Stato Conservativo Normale

Offerta: Anno 24 Semestre 2

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 840,00

Note: Valore medio ottenuto 705

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie dell'immobile principale (muri esterni compresi) è di mq 187,95 da aggiungere una superficie secondaria costituita da 1/3 del terrazzo prospiciente la cucina di mq 53,65 cioè di mq 35,51 e la superficie accessoria dei balconi. **mq 187,95 + mq 35,51 = mq 223,46 + (1/3 dei balconi mq 52,89) + mq 18,00 = mq 241,46** Dagli annunci immobiliari della stessa zona di Via Fondaco Nuovo, il valore delle abitazioni va da un minimo di € 262,06 ad un max € 1.000,00 ($€ 262,06 + 1.000,00 / 2 = € 631,03/mq$ cioè $€ 630,00 \times mq 241,46 = € 152.119,80$ arrotondato ad **€ 153.000,00**

Consultando la *Banca Dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate, la Via Fondaco Nuovo è inserita in una Zona con codice **C1 anno 2024 semestre 2**. Le abitazioni Civili in Stato conservativo Normale hanno un valore minimo di mercato di € 570 e max di € 840 quindi **$€ (570 + 840) / 2 = € 705,00/mq \times mq 241,46 = € 170.088,30$ arrotondato ad **€ 170.000,00****

Pertanto si va da un valore di € 630,00/mq ad un max di € 705,00/mq con un valore medio $€ (630,00 + 705,00) / 2 = € 667,00/mq$ **come valore definitivo**

$€ 667,00/mq \times mq 241,46 = € 161.053,82$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 241,46 x 667,00 = **161.053,82**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni	-294,00
spese per rilascio agibilità	-8.037,99

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.721,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 152.721,83**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per poter procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto di stima, sono state prese in considerazione sostanzialmente **n. 2 fonti**:

la prima si basa sulle **offerte del mercato immobiliare locale di zona**, con l'esame dei costi massimi e minimi al **mq**, individuandone il **prezzo medio**; la seconda fonte riguarda la **Banca Dati delle quotazioni immobiliari** secondo l'*Agenzia delle Entrate*, basata sulla *ricerca tra le Abitazioni Civili e le Abitazioni di Tipo Economico*, entrambe tipologie con uno *Stato Conservativo Normale*, dove il valore di mercato ha un *minimo* ed un *massimo* €/mq e anche in questo caso ricavandone il **valore medio**.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare Caruso , via Umberto I, 205, Barcellona P.G.- Mercato Immobiliare S.N.C. via N. Puglisi, 6, Milazzo - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate interrogazione alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Anno 2024 semestre 2

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	241,46	0,00	152.721,83	152.721,83
				152.721,83 €	152.721,83 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

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: €.**152.721,83**

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: €.**15.272,18**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**294,00**

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: €.**137.155,65**

data 13/09/2026

il tecnico incaricato
Grazia Sottile