



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**67/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORI

[REDACTED]

GIUDICE:  
ANNA SMEDILE

CUSTODI:  
AVV. MARIA LETIZIA NAVARRA

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 21/12/2024

creato con:  **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Alfredo Giovanni Aspa**

CF SPALRD60AUA638C  
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA SANT'ANDREA N. 231/D  
telefono: 0909761202  
fax: 0909761202  
email: alfredoaspa@alice.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 67/2023

**LOTTO 1**

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

**A)** appartamento a SANTA LUCIA DEL MELA VIA PATTINA 37, della superficie commerciale di **148,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione, destinato alla civile abitazione, è composto da un ingresso, un vano pranzo soggiorno, un vano cucina, due vani destinati a camera da letto, due bagni, un ripostiglio, una dispensa, un corridoio oltre balconi. L'appartamento è situato al piano secondo in un fabbricato con struttura in cemento armato a tre elevazioni fuori terra e copertura a terrazza praticabile. Alla proprietà si accede dal vano scala condominiale. Tutti gli ambienti, escluso l'ingresso/disimpegno, il ripostiglio e la dispensa, sono ben areati e illuminati naturalmente. L'unità immobiliare presenta un'altezza interna di 3,00 m. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno completi di vetri e con sistema oscurante ad avvolgibile in materiale plastico. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica; Il bagno e il w.c. presentano un rivestimento in ceramica fino all'altezza di circa 2,00 m. Le pareti e i soffitti sono ovunque intonacati e tinteggiati con idropittura. I balconi sono pavimentati con piastrelle in kinkler ceramico e delimitati all'esterno da una ringhiera in ferro pitturata con smalto oleosintetico. Tutti i pezzi igienico-sanitari sono muniti di rubinetteria e collegati alle reti idriche e fognanti comunali. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono regolarmente allacciati alle rispettive reti cittadine. Lo stato generale di usura e manutenzione dell'appartamento può definirsi in mediocri condizioni di conservazione. Le pareti esterne dell'intero fabbricato sono rifinite e si trovano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Dalla documentazione reperta negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia del Mela, risulta che l'edificio è stato costruito nel periodo compreso tra il 1973 ed il 1976.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 17 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 148 mq, rendita 300,58 Euro, indirizzo catastale: Via Pattina n. 37, piano: secondo, intestato a [REDACTED], derivante da atto di compravendita

Coerenze: L'immobile confina a nord con fabbricato altra ditta, a Sud con fabbricato altra ditta, Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con la Via Pattina, e ad Ovest con terreno part. 1378

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                    |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                              | <b>148,39 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>€ 97.202,02</b>          |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 97.200,00

Data della valutazione: 21/12/2024

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

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

### 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. *Conseguenze amministrative e prove d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 4.1.3. *Atti di assenso urbanistico o:* Nessuna.
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

##### 4.2.1. *Iscritture:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/06/2018 a firma di NOTAR CUTRUPA SALVATORE ai nn. 1930/1495 di repertorio, iscritta il 19/06/2018 a MESSINA ai nn. 14286/1836, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
 Importo ipoteca: 116.924,24.  
 Importo capitale: 58.462,12

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/07/2023, trascritta il 22/08/2023 a MESSINA ai nn. 23626/19228, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO (VERBALE DI PIGNORAMENTO) EMESSO DAL TRIBUNALE DI BARCELONA P.G.

##### 4.2.3. *Atti trascritti:* 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/06/2018), con atto stipulato il 15/06/2018 a firma di NOTAIO CUTRUPIA SALVATORE ai nn. 1929/1494 di repertorio, trascritto il 19/06/2018 ai nn. 14285/10903

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 16/07/2014 fino al 15/06/2018), registrato il 16/07/2014 a DENUNCIA DI SUCCESSIONE ai nn. 1633 - VOL. 9990, trascritto il 26/08/2015 a MESSINA ai nn. 21522/15398

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 8540/2195, intestata a ██████████, agibilità del 03/08/2009 con il n. Prot. n. 8540/2195 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare al Piano terra nel N.C.E.U. foglio 27 particella 17 sub 1

LICENZA EDILIZIA N. 21/73, intestata a ██████████, rilasciata il 25/08/1973

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 2-479/87, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione del 2° piano in difformità alla licenza edilizia n. 21/73 del 25/08/1973, rilasciata il 22/01/1999

N. 9-71/07, intestata a ██████████, per lavori di Modifica del vincolo a parcheggio nel fabbricato esistente a tre elevazioni f.t. sito nella via Patina n. 37, rilasciata il 11/03/2008

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto D.G. N° 798/D.R.U. del 29/10/2010, l'immobile ricade in zona B2 - Residenziali di edificazione consolidata e di recente edificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Destinazioni residenziali e commerciali, attrezzature pubbliche; Densità edilizia fondiaria 2,50 mc/mq. - Altezza massima m. 11,00.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



**8.1. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Posizione della porta del vano adibito a camera da letto (anziché finestra) e presenza di un piccolo tratto di parete (vano pranzo-soggiorno e ripostiglio) diversamente da come rappresentati nei negli elaborati grafici della concessione edilizia n. 9-71/07 dell' 11/3/2008. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di Cila in sanatoria presso il Comune di Santa Lucia del Mela con pagamento dell'oblazione € 1.000,00 oneri concessori e costo di costruzione. Il tutto per regolarizzare la posizione posizione della porta nel vano camera da letto e il piccolo tratto di parete del vano pranzo-soggiorno e ripostiglio. L'aggiudicatario del bene, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del Testo Unico (D.P.R. 06/06/2001 n. 380) e di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e s.m.i. e cioè potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni del decreto dell'atto di trasferimento dell'immobile emesso dall'Autorità Giudiziaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Cila in sanatoria e spese tecniche: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

**8.2. CONFORMITÀ SCA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza del certificato di Agibilità - SCA (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di SCA completa di bolli e oneri di segreteria, successiva al rilascio della CILA già menzionata: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****8.2.1. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione di un piccolo tratto di chiusura parete nel vano pranzo-soggiorno e ripostiglio diversamente da come rappresentati nei grafici della concessione edilizia n. 9-71/07. Le difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento e la correzione della planimetria catastale dell'appartamento attraverso la presentazione docfa all'ufficio competente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento e correzione della planimetria catastale all'ufficio competente.: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**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**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca l'abitabilità dell'appartamento in questione e le Certificazioni elettrico e idrico di conformità rilasciate dagli installatori sono necessarie per presentare la SCA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Controllo impianto elettrico e rilascio certificato di conformità: €1.500,00
- controllo impianto idrico e rilascio certificato di conformità: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA VIA PATTINA 37

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANTA LUCIA DEL MELA VIA PATTINA 37, della superficie commerciale di **148,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (A [REDACTED]).

L'immobile oggetto di valutazione, destinato alla civile abitazione, è composto da un ingresso, un vano pranzo-soggiorno, un vano cucina, due vani destinati a camera da letto, due bagni, un ripostiglio, una dispensa, un corridoio oltre balconi. L'appartamento è situato al piano secondo in un fabbricato con struttura in cemento armato a tre elevazioni fuori terra e copertura a terrazza praticabile. Alla proprietà si accede dal vano scala condominiale. Tutti gli ambienti, escluso l'ingresso/disimpegno, il ripostiglio e la dispensa, sono ben areati e illuminati naturalmente. L'unità immobiliare presenta un'altezza interna di 3,00 m. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno completi di vetri e con sistema oscurante ad avvolgibile in materiale plastico. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica; il bagno e il w.c. presentano un rivestimento in ceramica fino all'altezza di circa 2,00 m. Le pareti e i soffitti sono ovunque intonacati e integridati con idropittura. I balconi sono pavimentati con piastrelle in kinkler ceramico e delimitati all'esterno da una ringhiera in ferro pitturata con smalto oleosintetico. Tutti i pezzi igienico-sanitari sono muniti di rubinetteria e collegati alle reti idriche e fognanti comunali. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono regolarmente allacciati alle rispettive reti cittadine. Lo stato generale di usura e manutenzione dell'appartamento può definirsi in mediocre condizioni di conservazione. Le pareti esterne dell'intero fabbricato sono rifinite e si trovano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Dalla documentazione reperita negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia del Mela, risulta che l'edificio è stato costruito nel periodo compreso tra il 1973 ed il 1976.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 17 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 148 mq, rendita 300,58 Euro, indirizzo catastale: Via Pattina n. 37, piano: secondo, intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita

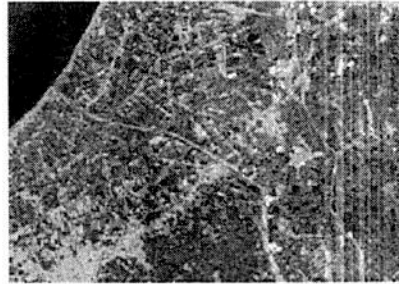
Coerenze: L'immobile confina a nord con fabbricato altra ditta, a Sud con fabbricato altra ditta, Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con la Via Pattina, e ad Ovest con terreno part. 1378

L'intero edificio sviluppa 3 piani.





Quartiere in cui ricade l'immobile



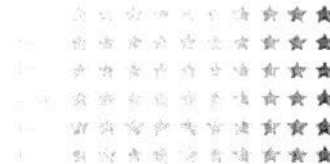
Territorio in cui ricade l'immobile

## DESCRIZIONE DELL'AREA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SAN FILIPPO DEL MELA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello.

## SERVIZI

farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
supermercato  
negozi al dettaglio



## CONNESSIONI

ferrovia distante 11 km  
autobus distante 400 METRI



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento oggetto di valutazione è situato al piano secondo in un fabbricato con struttura in cemento armato a tre elevazioni fuori terra e copertura a terrazza praticabile. Alla proprietà si accede dal vano scala condominiale. L'appartamento è composto da: un ingresso, due camere da letto, un pranzo soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, un w.c., un ripostiglio, una dispensa oltre balcone. La superficie coperta risulta di circa mq. 141,40; quella dei tre balconi complessivamente è di 24,35 mq. Tutti gli ambienti, escluso l'ingresso/disimpegno, il ripostiglio e la dispensa, sono ben areati e illuminati naturalmente. L'unità immobiliare in esame è posta al secondo piano e presenta un'altezza interna di 3,00 m. Il fabbricato in cui è situato l'immobile ha una struttura in cemento armato, con solai in latero cemento, muri di tamponamento e perimetrali in laterizio. All'appartamento si accede per mezzo di una scala condominiale e pianerottolo di distribuzione, mentre risulta mancante l'ascensore. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno completi di vetri e con sistema oscurante ad avvolgibile in materiale plastico. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica; il bagno e il w.c. presentano un rivestimento in ceramica fino all'altezza di circa 2,00 m. Le pareti e i soffitti sono ovunque intonacati e tinteggiati con idropittura. I balconi sono pavimentati con piastrelle in kinkler ceramico e delimitati all'esterno da una ringhiera in ferro pitturata con smalto oleosintetico. Tutti i pezzi igienico-sanitari



sono muniti di rubinetteria e collegati alle reti idriche e fognanti comunali. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono regolarmente allacciati alle rispettive reti cittadine. Lo stato generale di usura e manutenzione dell'appartamento può definirsi in medioere condizioni di conservazione. Durante il sopralluogo d'accesso si è constatato: la presenza di umidità nel soffitto del vano bagno e della camera da letto; la sostituzione di un tratto di pavimentazione del corridoio e di tutto il vano cucina realizzata in mattonelle di ceramica in monocottura (Allegato 1 foto da n° 5 a n° 6). Le pareti esterne dell'intero fabbricato sono rifinite e si trovano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Dalla documentazione reperita negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia del Mela, risulta che l'edificio è stato costruito nel periodo compreso tra il 1973 ed il 1976.

INFISSI E PROTEZIONI

|                                                                                                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno                                   | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in in legno tamburato                                  | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> serranda avvolgibile realizzate in plastica                       | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica monocottura                      | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in klinker ceramico (balconi)                              | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in posto in camere e disimpegno realizzato in intonaco di cemento | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica            | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

IMPIANTI

|                                                                                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>citofonico:</i> sottotraccia                                                 | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia                                                  | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione dalla rete comunale               | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>fognatura:</i> la rete di smaltimento è realizzata in rete fognaria comunale | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

CONSUMI ENERGETICI

|                                                                               |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>G</b>                                                                      | [121,16 KWh/m²/anno] |
| Certificazione APE N. 20241220 - 083086 - 16593 registrata in data 20/12/2024 |                      |

INFORMAZIONI

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione                                                               | consistenza |   | indice | commerciale |      |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|---|--------|-------------|------|
| Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) |             |   |        |             |      |
| - Codice delle Valutazioni Immobiliari                                    | 0,00        | x | 9      | =           | 0,00 |
| Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato               |             |   |        |             |      |



|                |               |   |       |   |               |
|----------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| Appartamento   | 141,40        | x | 100 % | = | 141,40        |
| Balconi        | 23,30         | x | 30 %  | = | 6,99          |
| <b>Totale:</b> | <b>164,70</b> |   |       |   | <b>148,39</b> |



Pianimetria Piano secondo

**VALUTAZIONE:****PROCEDIMENTO**

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

**VALORI DI RIFERIMENTO**

Agenzia del Territorio (O.M.I.) (16/12/2024)

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 920,00

Agenzia Casa.it (20/12/2024)

Valore minimo: 781,25

**VALUTAZIONE SINTETICA**

La valutazione consiste in una stima sintetica per punti di merito. Il criterio che si intende adottare consiste nella ricerca del valore venale che il bene assume sul mercato, attraverso la determinazione del prezzo medio desunto dai valori dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, in modo da attribuire un valore al mq da moltiplicare per la superficie commerciale, e applicando a questo prodotto dei coefficienti di merito in modo da trovare il più probabile valore di mercato. Per i coefficienti da applicare viene utilizzata come guida la Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Per prima cosa si procede al calcolo della superficie commerciale partendo dal rilievo delle superfici effettuate durante i sopralluoghi ricordando che nel calcolo sono state considerate:

- 100% delle superfici calpestabili;



- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise fino ad un massimo di 25 cm;
- 30 % dei balconi e terrazze scoperte fino a 25mq, l'eccedenza 10%.

Le indagini di mercato svolte, per il reperimento dei dati utili alla stima, sono consistite:

A) INDAGINE PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.): Sono state effettuate ricerche online delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferito al primo semestre 2024 per abitazioni civili nella zona periferica di Santa Lucia del Mela - Valore di vendita in stato conservativo normale: da 620 a 920 €/mq. Quindi il VALORE MEDIO RICAIVATO è pari a €770,00.

B) INDAGINI PRESSO AGENZIA IMMOBILIARE LOCALE: Da indagine svolta online sul borsino immobiliare Casa, si è stato desunto il seguente parametro: valore appartamento sito in Santa Lucia del Mela via Pattina di 96 mq, valore €75.000,00 posto al piano 2° = €/mq 781,25. Dai valori sopracitati si desume il VALORE MEDIO CHE è pari a: €/mq. 775,62  $(770,00 + 781,25) : 2$  che si arrotonda a €/mq **775,00**.

Il sottoscritto CTU, considerando che il fabbricato è stato realizzato da oltre cinquant'anni, che si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, dello stato di fatto dell'appartamento e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ritiene applicare un coefficiente di differenziazione (età, qualità e stato dell'immobile) dello 0,90 che moltiplicato per il prezzo prima indicato avremo: € 775,00 x 0,90 = €/mq. **697,50** (valore prezzo unitario)

#### TECNICA DEL VALORE DENUNCIATO

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 148,30 | x | 697,50 | = | <b>103.502,02</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

#### VALORI DI MERCATO

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€ 103.502,02</b> |
|---------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 103.502,02</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo monoparametrico che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Nel dettaglio, sono stati considerati i parametri relativi a:

- 1) ubicazione;
- 2) epoca di costruzione;
- 3) accessibilità diretta ed indiretta;
- 4) consistenza dimensionale;
- 5) destinazione d'uso;
- 6) stato di conservazione e manutenzione;
- 7) caratteristiche costruttive;
- 8) conformità e/o difformità di esecuzione e applicazione delle norme in materia di edilizia antisismica, sanitaria e di sicurezza.



A supporto della valutazione finale del bene sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale di Santa Lucia del Mela. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I., ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: ufficio tecnico di Santa Lucia del Mela, agenzie Milazzo, Barcellona P.G., Casa.it, osservatorio del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre imprese di costruzioni/tecnici.

#### DETTAGLIO DEL 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):

##### DETTAGLIO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORRE

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 148,39      | 0,00            | 103.502,02          | 103.502,02          |
|    |              |             |                 | <b>103.502,02 €</b> | <b>103.502,02 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap 8): € 6.300,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 97.202,02

#### 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 notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 2,02

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 97.200,00

data 21/12/2024



il tecnico incaricato  
Alfredo Giovanni Aspa

