TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

avv. Mario Andrea Scardino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Bonarrigo

CF:BNRGPP55C23I084Z
con studio in GUALTIERI SICAMINO' (ME) c.da Baronia Gallo 1
telefon[redacted]
email: g.bo[redacted].it

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera centrale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA Paolo Greco 17-19, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è disposta su tre livelli e comprende:

- piano cantinato, costituito da un vano ad uso garage e da un bagno;
- piano terra, comprende due corti esterne (una anteriore a una posteriore con tettoia in legno), un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno;
- piano primo, comprende tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due balconi, uno sul prospetto est e uno sul prospetto ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1027 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 548,74 Euro, indirizzo catastale: via Paolo Greco n. 17-19, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**213,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 248.512,60**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 248.512,60**
Data di conclusione della relazione:	**30/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

preliminare di compravendita (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale)

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: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/07/2008 a Messina ai n [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Notai [redacted]
Importo ipoteca [redacted]
Importo capitale [redacted]

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai [redacted] favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante [redacted]
Importo ipoteca [redacted]
Importo capitale [redacted]

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante [redacted]
Importo ipoteca [redacted]
Importo capital [redacted]

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante [redacted]
Importo ipoteca [redacted]
Importo capitale [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 13/03/2025 a Messina ai nn. [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2007), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di Notai [redacted] di repertorio, trascritto il 02/03/2007 a Messina ai nn [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2003 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Notai [redacted] ai nn. [redacted] repertorio, trascritto il 22/07/2003 a Messina ai n [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C.E n. 117/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di villette a schiera, rilasciata il 17/07/2007 con il n. 117/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Con atto di compravendita in Notai [redacted] società Aveni s.a.s. ha venduto alla società [redacted] terreno del suddetto Lotto 5 in cui era prevista la realizzazione, secondo la C.E. n. 117/2007, di un complesso residenziale costituito da sei villette a schiera

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. 106 del 08/02/2007, l'immobile ricade in zona D.2.2 – zone per l’artigianato non molesto e il commercio miste a residenza in fase di attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Nella zona “D.2.2” si intendono confermate le specifiche destinazioni d'uso nonché le norme di attuazione dei relativi Piani di Lottizzazione e gli oneri previsti dalle rispettive convenzioni per il periodo di vigenza delle stesse. I relativi atti autorizzativi e/o concessori non sono soggetti a proroga. A seguito di scadenza si applicanc le norme e iparametri di cui alla zona "D.2.4”

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un wc nel piano semicantinato Realizzazione di una tettoia nell'area di pertinenza posteriore
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per regolarizzare le difformità accertate deve presentarsi

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

al comune di Barcellona P.G. una Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 1 del D.P.R. 380/2001, per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecniche più sanzioni, oblazioni e bolli: €.4.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.
Le modifiche accertate si possono definire come diversa distribuzione interna e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterano la volumetria complessiva dell'edificio ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001



wc realizzato nel piano semicantinato



Veranda coperta realizzata nello spazio di pertinenza posteriore

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione del wc realizzato al piano semicantinato e della tettoia nell'area di pertinenza posteriore
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica Docfa: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 17-19

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA Paolo Greco 17-19, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è disposta su tre livelli e comprende:

- piano cantinato, costituito da un vano ad uso garage e da un bagno;
- piano terra, comprende due corti esterne (una anteriore a una posteriore con tettoia in legno), un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno;
- piano primo, comprende tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due balconi, uno sul prospetto est e uno sul prospetto ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1027 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 548,74 Euro, indirizzo catastale: via Paolo Greco n. 17-19, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Prospetto sulla via Paolo Greco

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847



Basilica minore di San Sebastiano



Panorama Barcellona Pozzo di Gotto



Lungomare di Calderà - Piazza delle ancore



Parco museo Jalari

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	al di sopra della media
ferrovia distante 4 km	al di sopra della media
autobus distante 2 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	buono
qualità dei servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in via Paolo Greco della frazione Santa Venera, zona semi periferica del centro urbano della città ricadente nel vigente P.R.G. in z.t.o “D.2.2”. Fa parte di un complesso di n. 6 villette a schiera denominato corpo “B” assentito con C.E. n. 117/2007 del 17.07.2007. Ogni villetta è a due elevazioni f.t., oltre cantinato e copertura a tetto a due falde spioventi sui lati est ed ovest con struttura portante costituita da travi di collegamento in c.a. e solai intermedi e di copertura in latero-cemento.

L’intero corpo “B” si presenta esternamente rifinito e in buone condizioni di manutenzione.

L’accesso all'immobile avviene dalla via Paolo Greco ai numeri civici 17 - 19.

L'immobile è distribuito su tre livelli: piano cantinato, piano terra e piano

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

primo.

L’accesso al piano cantinato avviene sia mediante una rampa in conglomerato cementizio, realizzata nell’area di pertinenza anteriore dell’immobile, sia attraverso una scala in muratura a vista che collega internamente il piano terra con il piano cantinato. I piani terra e primo sono collegati da una scala in muratura a vista.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento ai piani e di copertura. Il tetto è a due falde spioventi sul lato anteriore e posteriore dell’immobile.

L'unità comprende:

- piano cantinato, costituito da un vano ad uso garage e da un bagno;
- piano terra, comprende due corti esterne (una anteriore a una posteriore), un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno;
- piano primo, comprende tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due balconi, uno sul prospetto est e uno sul propstto ovest.

I vani interni risultano rifiniti con intonaco di tipo civile e pitturazione, sono muniti di pavimenti, rivestimenti e impianti. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio preverniciato con persiane e sono muniti di vetrocamera. Il tutto si mostra in buono stato di conservazione.

Il piano cantinato è adibito a parcheggio essendo munito di una rampa carrabile che lo collega all’area di pertinenza antistante l’immobile. Tale piano presenta una difformità al progetto assentito in quanto sul lato nord, sottoscala di accesso al piano terra, è stato realizzato un vano wc delle dimensioni interne di ml. 1,50x3,00. Il piano terra è asservito a zona giorno con antistante e retrostante corti pertinenziali e si collega al piano primo con una scala in muratura. La corte antistante l’accesso al civico 17 comprende un accesso carrabile di collegamento al piano cantinato. La corte retrostante l’immobile presenta una tettoia in aderenza al prospetto retrostante con struttura portante in legno per l’intera larghezza delle dimensioni di ml. 6,50x5,50 con altezza alla gronda di ml. 2,50 la restante parte della corte è adibita a giardino.

Il piano primo è asservito a zona notte con n. 3 stanze da letto e un bagno. Inoltre sono presenti n. 2 balconi, uno sul prospetto principale e l’altro sul retro prospetto.

Gli ambienti interni risultano rifiniti in ogni parte e in buone condizioni di manutenzione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato di colore bianco con vetro-camera e dotati di persiane in alluminio anodizzato colore verde scuro. Le facciate esterne si trovano in buono stato conservativo. Da quanto accertato si può affermare che l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847



Piano cantinato



Piano primo



Bagno piano primo

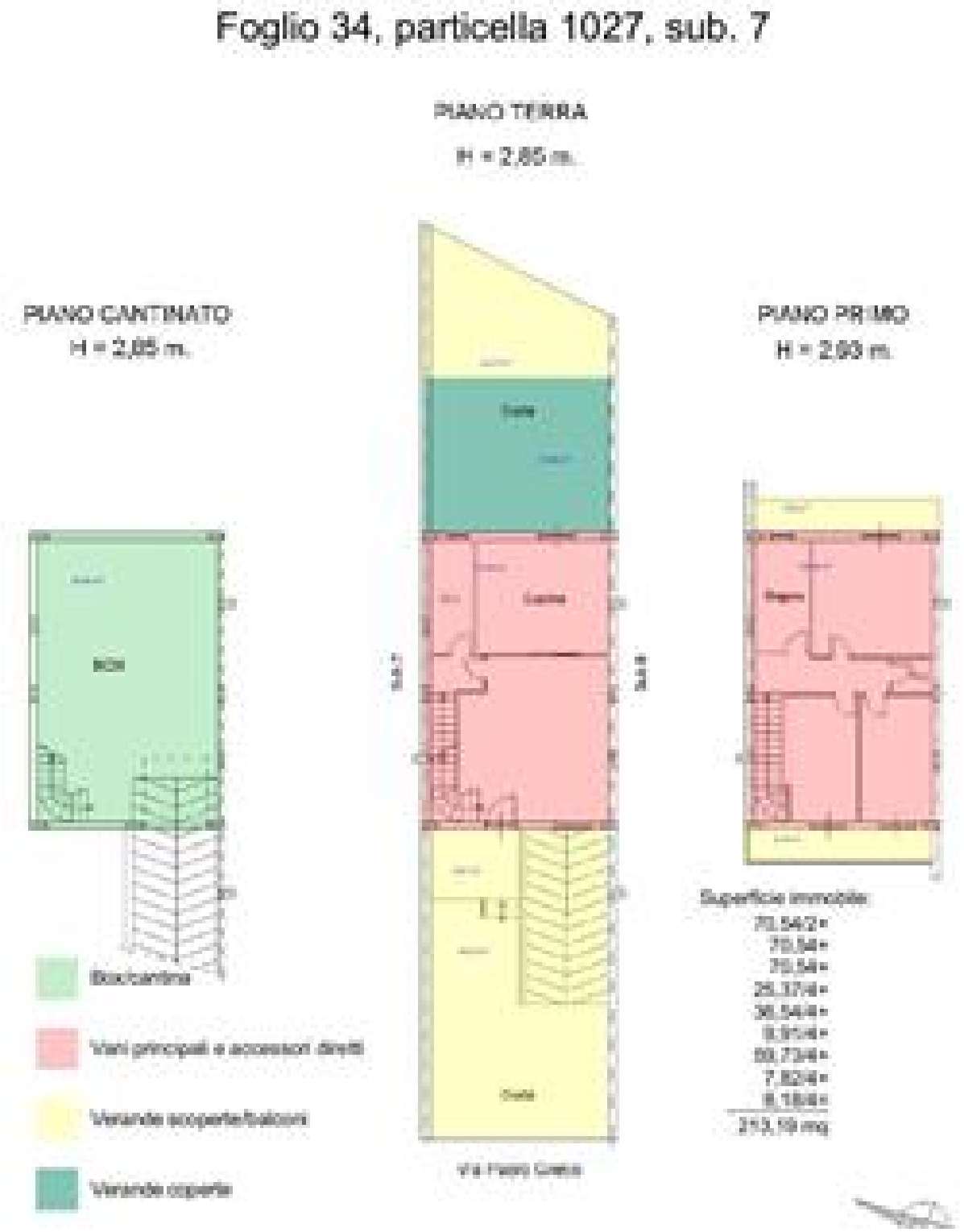
CONSISTENZA:

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
	213,00	x	100 %	=	213,00
Totale:	**213,00**				**213,00**

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847



Calcolo della superficie commerciale

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 253.512,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 253.512,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale degli immobili si è proceduto alla stima utilizzando il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari.

Nella valutazione dei beni sono stati presi in considerazione anche tutti quegli elementi che qualificano la stima di ogni singolo immobile e che sono definiti tramite coefficienti di differenziazione, ossia coefficienti moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione di quelli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (coefficiente di età, di qualità e stato di manutenzione).

Nella formazione del rapporto di stima si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni immobile, ciascuno costituente un distinto lotto, così come riferite nella presente relazione, oltre che, la richiesta e l’offerta del mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili sono posti, il loro andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

A costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- caratteristiche intrinseche tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche dei lotti in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore…);
- caratteristiche estrinseche in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

Il coefficiente correttivo ottenuto è stato pari a + 19,02%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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;

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

- 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	villetta a schiera centrale	213,00	0,00	253.512,60	253.512,60
				253.512,60 €	**253.512,60 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 248.512,60**

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: **€. 248.512,60**

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera centrale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA Paolo Greco 21-23, della superficie commerciale di **208,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è disposta su tre livelli e comprende:

- piano cantinato, costituito da un vano ad uso garage e da un bagno;
- piano terra, comprende due corti esterne (una anteriore a una posteriore), un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno;
- piano primo, comprende tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due balconi, uno sul prospetto est e uno sul prospetto ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1027 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 548,74 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco n. 21-23, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**208,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 243.561,60**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 243.561,60**
Data di conclusione della relazione:	**30/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

Il sig. Bonanotte Giuseppe occupa l'immoibile in virtù di contratto di comodato oneroso ad uso transitorio stipulato con la custodia giudiziaria a seguito di autorizzazione alla stipula da parte del Giudice dell'Esecuzione

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: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/07/2008 a Messina ai n favore di *** DATO OSCURATO ** ATO OSCURATO *** , derivante da atto Notai
Importo ipoteca:
Importo capital

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante d
Importo ipoteca:
Importo capitale:

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante
Importo ipoteca
Importo capital

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante
Importo ipoteca
Importo capital

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 13/03/2025 a Messina ai nn a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2007), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di Notaio [redacted] di repertorio, trascritto il 02/03/2007 a Messina ai n [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2003 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Notai [redacted] repertorio, trascritto il 22/07/2003 a Messina ai n [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C.E n. 117/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di villette a schiera, rilasciata il 17/07/2007 con il n. 117/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Con atto di compravendita in Not [redacted] società Aveni s.a.s. ha venduto alla società [redacted] erreno del suddetto Lotto 5 in cui era previst [redacted] 7, di un complesso residenziale costituito da sei villette a schiera

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. 106 del 08/02/2007, l'immobile ricade in zona D.2.2 – zone per l’artigianato non molesto e il commercio miste a residenza in fase di attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Nella zona “D.2.2” si intendono confermate le specifiche destinazioni d'uso nonché le norme di attuazione dei relativi Piani di Lottizzazione e gli oneri previsti dalle rispettive convenzioni per il periodo di vigenza delle stesse. I relativi atti autorizzativi e/o concessori non sono soggetti a proroga. A seguito di scadenza si applicanc le norme e iparametri di cui alla zona "D.2.4”

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un wc nel piano semicantinato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per regolarizzare la difformità accertata deve presentarsi al comune di Barcellona P.G. una Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 1 del D.P.R. 380/2001, per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecniche più sanzioni, oblazioni e bolli: €.3.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.
Le modifiche accertate si possono definire come diversa distribuzione interna e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterano la volumetria complessiva dell'edificio ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001



wc realizzato nel piano semicantinato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione del wc realizzato al piano semicantinato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica Docfa: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 21-23

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA Paolo Greco 21-23, della superficie commerciale di **208,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è disposta su tre livelli e comprende:

- piano cantinato, costituito da un vano ad uso garage e da un bagno;
- piano terra, comprende due corti esterne (una anteriore a una posteriore), un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno;
- piano primo, comprende tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due balconi, uno sul prospetto est e uno sul prospetto ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1027 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 548,74 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco n. 21-23, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Prospetto sulla via Paolo Greco

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847



Basilica minore di San Sebastiano



Panorama di Barcellona Pozzo di Gotto



Lungomare di Calderà - Piazza delle ancore



Parco museo Jalari

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	al di sopra della media
ferrovia distante 4 km	al di sopra della media
autobus distante 2 km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	buono
qualità dei servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in via Paolo Greco della frazione Santa Venera, zona semi periferica del centro urbano della città ricadente nel vigente P.R.G. in z.t.o “D.2.2”. Fa parte di un complesso di n. 6 villette a schiera denominato corpo “B” assentito con C.E. n. 117/2007 del 17.07.2007. Ogni villetta è a due elevazioni f.t., oltre cantinato e copertura a tetto a due falde spioventi sui lati est ed ovest con struttura portante costituita da travi di collegamento in c.a. e solai intermedi e di copertura in latero-cemento.

L’intero corpo “B” si presenta esternamente rifinito e in buone condizioni di manutenzione.

L’accesso all'immobile avviene dalla via Paolo Greco ai numeri civici 21 - 23.

L'immobile è distribuito su tre livelli: piano cantinato, piano terra e piano

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

primo.

L’accesso al piano cantinato avviene sia mediante una rampa in conglomerato cementizio, realizzata nell’area di pertinenza anteriore dell’immobile, sia attraverso una scala in muratura a vista che collega internamente il piano terra con il piano cantinato. I piani terra e primo sono collegati da una scala in muratura a vista.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento ai piani e di copertura. Il tetto è a due falde spioventi sul lato anteriore e posteriore dell’immobile.

L'unità comprende:

- piano cantinato, costituito da un vano ad uso garage e da un bagno;
- piano terra, comprende due corti esterne (una anteriore a una posteriore), un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno;
- piano primo, comprende tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due balconi, uno sul prospetto est e uno sul prospetto ovest.

I vani interni risultano rifiniti con intonaco di tipo civile e pitturazione, sono muniti di pavimenti, rivestimenti e impianti. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio preverniciato con persiane e sono muniti di vetrocamera. Il tutto si mostra in buono stato di conservazione.

Il piano cantinato è adibito a parcheggio essendo munito di una rampa carrabile che lo collega all’area di pertinenza antistante l’immobile. Tale piano presenta una difformità al progetto assentito in quanto sul lato nord, sottoscala di accesso al piano terra, è stato realizzato un vano wc delle dimensioni interne di ml. 1,50x3,00. Il piano terra è asservito a zona giorno con antistante e retrostante corti pertinenziali e si collega al piano primo con una scala in muratura. La corte antistante l’accesso al civico 21 comprende un accesso carrabile di collegamento al piano cantinato. La corte retrostante è adibita a giardino.

Il piano primo è asservito a zona notte con n. 3 stanze da letto e un bagno. Inoltre sono presenti n. 2 balconi, uno sul prospetto principale e l’altro sul retro prospetto.

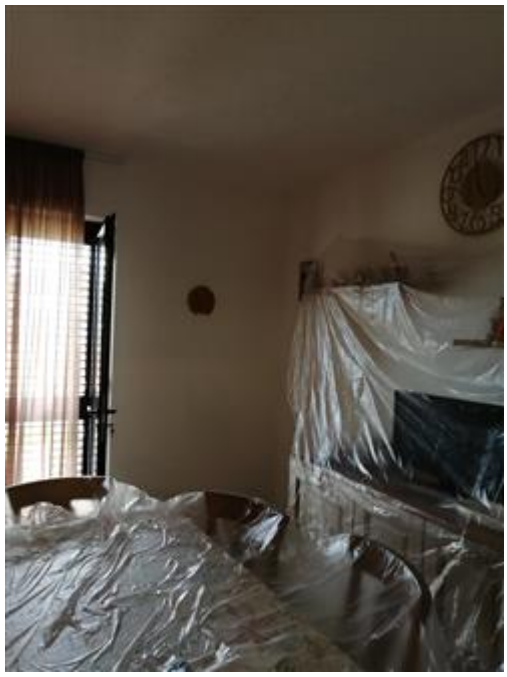
Gli ambienti interni risultano rifiniti in ogni parte e in buone condizioni di manutenzione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato di colore bianco con vetro-camera e dotati di persiane in alluminio anodizzato colore verde scuro. Le facciate esterne si trovano in buono stato conservativo. Da quanto accertato si può affermare che l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847



Piano cantinato



Piano terra



Piano terra



Spazio scoperto posteriore

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847



Piano primo



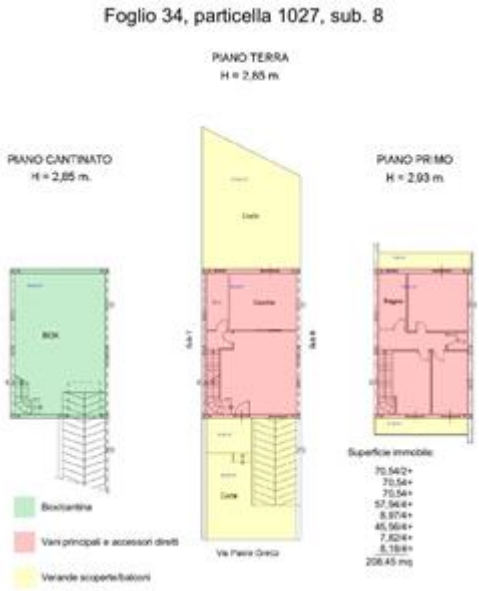
Piano primo

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 commerciale	208,00	x	100 %	=	208,00
Totale:	**208,00**				**208,00**



Calcolo della superficie commerciale



Planimetria stato di fatto piano cantinato

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base a posizione, servizi, caratteri ambientali, tipologia, vetustà, finiture, manutenzione, servizi igienici, finestrature, spazi comuni, piano, esposizione, luminosità, riscaldamento, si applica un coefficiente di merito globale di 19,02%.
La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.
Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei locali nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso in località Barcellona pozzo di Gotto contrada Torrente Idria, codice zona B1 (OMI).
In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni provenienti dalle seguenti metodologie:

Da annunci immobiliari di diverse agenzie relativi al 1° semestre 2025 si ha un valore minimo € 950,00/mq e un valore massimo € 1.650,00/mq pari a un valore medio di € 1.300,00/mq;

Reperimento dei valori OMI (Agenzia del Territorio) relativi al 1° semestre 2025, ultimi dati disponibili, per abitazioni in stato conservativo normale, per la zona C1 di Barcellona Pozzo di Gotto, pari a un valore minimo di € 570,00/mq e un valore massimo di € 840,00/mq (pari ad un valore medio di € 705,00/mq).

Si applica quindi un valore medio di € 1.000,00/mq cui si applica il coefficiente di merito +19,02% e di perviene a € 1.190,20/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	208,00	x	1.190,20	=	**247.561,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 247.561,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 247.561,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale degli immobili si è proceduto alla stima utilizzando il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari.

Nella valutazione dei beni sono stati presi in considerazione anche tutti quegli elementi che qualificano la stima di ogni singolo immobile e che sono definiti tramite coefficienti di differenziazione, ossia coefficienti

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione di quelli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (coefficiente di età, di qualità e stato di manutenzione).

Nella formazione del rapporto di stima si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni immobile, ciascuno costituente un distinto lotto, così come riferite nella presente relazione, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili sono posti, il loro andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

A costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- caratteristiche intrinseche tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche dei lotti in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore…);
- caratteristiche estrinseche in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

Il coefficiente correttivo ottenuto è stato pari a + 19,02%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	villetta a schiera centrale	208,00	0,00	247.561,60	247.561,60
				247.561,60 €	**247.561,60 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 243.561,60**

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:	**€. 243.561,60**

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa bifamiliare** a FURNARI C.da Bazia snc, della superficie commerciale di **288,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è disposta su quattro livelli e comprende:

- piano cantinato, costituito da un vano ad uso garage e da un bagno con antibagno;
- al piano terra una corte esterna su tre lati con un parcheggio sul lato anteriore e un giardino sui lati laterali e su quello posteriore, due verande coperte con struttura in legno lamellare (una anteriore e una posteriore), un ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, un bagno con antibagno, un disimpegno e un bagno;
- al piano primo tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, due locali spogliatoio e tre balconi;
- il piano secondo è un sottotetto che dispone di terrazza e veranda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1013 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 7, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: C.da Bazia snc, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**288,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 481.868,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 481.868,14**
Data di conclusione della relazione:	**30/01/2026**

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante [redacted]
Importo ipoteca: [redacted]
Importo capital [redacted]

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante [redacted]
Importo ipotec [redacted]
Importo capital [redacted]

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai n [redacted] favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante [redacted]
Importo ipotec [redacted]
Importo capital [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 13/03/2025 a Messina ai nn. [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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**

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/2008), con atto stipulato il 07/05/2008 a firma di Nota [redacted] i repertorio, trascritto il 27/05/2008 a Messina ai n[redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento (dal 08/04/2005 fino al 24/03/2006), trascritto il 23/04/2005 a Messina ai n[redacted]
Decreto di trasferimento in data 8 aprile 2005 [redacted] repertorio Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2006 fino al 07/05/2008), con atto stipulato [redacted] i nn. [redacted] repertorio, trascritto il 11/[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C.E. n. 16/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di due villette unifamiliari, rilasciata il 09/02/2008 con il n. 16 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.A. n. 4 del 14/01/1976,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

C3 – Nucleo di espansione, art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Indici:

- 1,00 mc/mq;
- Rapp. cop. 0,20;
- H 7,50 ml;
- ritiro strada 7,50 ml;
- Ritiro conf. 5,00 ml.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

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**.

BENI IN FURNARI C.DA BAZIA SNC

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a FURNARI C.da Bazia snc, della superficie commerciale di **288,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è disposta su quattro livelli e comprende:

- piano cantinato, costituito da un vano ad uso garage e da un bagno con antibagno;
- al piano terra una corte esterna su tre lati con un parcheggio sul lato anteriore e un giardino sui lati laterali e su quello posteriore, due verande coperte con struttura in legno lamellare (una anteriore e una posteriore), un ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, un bagno con antibagno, un disimpegno e un bagno;
- al piano primo tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, due locali spogliatoio e tre balconi;
- il piano secondo è un sottotetto che dispone di terrazza e veranda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1013 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 7, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: C.da Bazia snc, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847



Prospetto principale



Prospetto posteriore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terme Vigliatore, Barcellona Pozzo di Gotto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Panorama Furnari



Portorosa



Fontana vecchia



Tonnarella

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km — al di sopra della media

ferrovia distante 1,5 km — al di sopra della media

autobus distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in C.da Bazia snc, del comune di Furnari, zona a sviluppo turistico residenziale della cittadina ed è inserito nel piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di Furnari con Delibera n. 57 del 14.3.1979 e successiva variante n. 1 del 6.3.2006. L'unità immobiliare fa parte di un unico fabbricato bifamiliare per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 16 del 9/07/2008 per la costruzione di due villette unifamiliari in un unico fabbricato a due elevazioni fuor

Ogni villetta è a due elevazioni fuori terra, oltre cantinato e copertura a tetto a due falde spioventi sui lati est ed ovest con struttura portante costituita da travi di collegamento in c.a. e solai intermedi e di copertura in latero-cemento.

Ogni unità immobiliari costituente l'unico fabbricato, è progettualmente simile e presenta superfici e ambienti uguali e si distribuiscono su quattro livelli (piano cantinato, piano terra, piano primo e piano sottotetto) collegati da una scala a vista in muratura con struttura in c.a. e copertura in parte a tetto a due falde spioventi ad est e ad ovest e in parte a terrazzo.

Ogni unità comprende:

- al piano cantinato un vano box munito di rampa in muratura per l’accesso carrabile e un locale bagno con antibagno;
- al piano terra una corte esterna su tre lati con un parcheggio sul lato anteriore e un giardino sui lati laterali e su quello posteriore, due verande coperte con struttura in legno lamellare (una anteriore e una posteriore), un ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, un bagno con antibagno, un disimpegno e un bagno;
- al piano primo tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, due locali spogliatoio e tre balconi

I vani interni risultano rifiniti con intonaco tipo civile ed è presente il massetto dei sotto pavimenti. Per rendere le unità immobiliari abitabili mancano le seguenti opere: infissi interni; interruttori, prese, deviatori, etc, dell’impianto elettrico; sanitari e la rubinetteria dei bagni; rivestimenti e pavimenti ad eccezione di quelli dei locali cantinato, delle verande esterne dei balconi e della terrazza.

Per quanto riguarda gli infissi esterni sono presenti solo le persiane in alluminio preverniciato. L’intonaco esterno è presente e manca la pitturazione.

Gli immobili si presentano in buono stato di conservazione e mancano solo dei predetti lavori di completamento.

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847



Piano cantinato



Scala interna



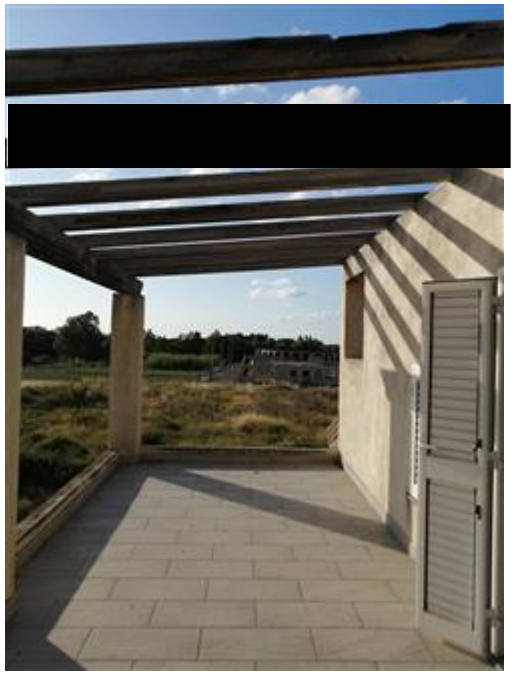
Piano terra



Piano primo



Sottotetto



Terrazza

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

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 commerciale	288,00	x	100 %	=	288,00
Totale:	**288,00**				**288,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.
Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei locali nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso in località Furnari contrada Bazia.
In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni provenienti dalle seguenti metodologie:

Da annunci immobiliari di diverse agenzie relativi al 1° semestre 2025 si ha un valore minimo € 1.600,00/mq e un valore massimo € 2.400,00/mq pari a un valore medio di € 2.000,00/mq;

Reperimento dei valori OMI (Agenzia del Territorio) relativi al 1° semestre 2025, ultimi dati disponibili, per abitazioni in stato conservativo normale, per la zona E1 di Furnari, pari a un valore minimo di € 1.400,00/mq e un valore massimo di € 2.100,00/mq (pari ad un valore medio di € 1.750,00/mq).

Si applica quindi un valore medio di € 1.875,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	288,00	x	1.875,00	=	**540.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

Si detraggono le spese per il completamento dell'immobile		-58.131,86

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 481.868,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 481.868,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale degli immobili si è proceduto alla stima utilizzando il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari.

Nella valutazione dei beni sono stati presi in considerazione anche tutti quegli elementi che qualificano la stima di ogni singolo immobile e che sono definiti tramite coefficienti di differenziazione, ossia coefficienti moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione di quelli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (coefficiente di età, di qualità e stato di manutenzione).

Nella formazione del rapporto di stima si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni immobile, ciascuno costituente un distinto lotto, così come riferite nella presente relazione, oltre che, la richiesta e l’offerta del mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili sono posti, il loro andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

A costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- caratteristiche intrinseche tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche dei lotti in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore…);
- caratteristiche estrinseche in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

Il coefficiente correttivo ottenuto è stato pari a + 34,02%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Furnari, agenzie: Furnari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

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	villa bifamiliare	288,00	0,00	481.868,14	481.868,14
				481.868,14 €	**481.868,14 €**

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: **€. 481.868,14**

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: **€. 481.868,14**

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa bifamiliare** a FURNARI C.da Bazia snc, della superficie commerciale di **288,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è disposta su quattro livelli e comprende:

- piano cantinato, costituito da un vano ad uso garage e da un bagno con antibagno;
- al piano terra una corte esterna su tre lati con un parcheggio sul lato anteriore e un giardino sui lati laterali e su quello posteriore, due verande coperte con struttura in legno lamellare (una anteriore e una posteriore), un ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, un bagno con antibagno, un disimpegno e un bagno;
- al piano primo tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, due locali spogliatoio e tre balconi;
- il piano secondo è un sottotetto che dispone di terrazza e veranda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1013 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 7, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**288,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 481.868,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 481.868,14**
Data di conclusione della relazione:	**30/01/2026**

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai [redacted] favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante d[redacted]
Importo ipoteca[redacted]
Importo capital[redacted]

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante [redacted]
Importo ipoteca[redacted]
Importo capital [redacted]

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn[redacted] favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante [redacted]
Importo ipotec [redacted]
Importo capital[redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 13/03/2025 a Messina ai n [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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**

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/2008), con atto stipulato il 07/05/2008 a firm [redacted] di repertorio, trascritto il 27/05/2008 a Messina ai n [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento (dal 08/04/2005 fino al 24/03/2006), trascritto il 23/04/2005 a Messina ai n [redacted]
Decreto di trasferimento in data 8 aprile 200[redacted] repertorio Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di com [redacted] 2006 008), con atto stipulato [redacted] i nn. [redacted] repertorio, trascritto il 11/06/2006 a Messina ai n [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C.E. n. 16/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di due villette unifamiliari, rilasciata il 09/02/2008 con il n. 16 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.A. n. 4 del 14/01/1976,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

C3 – Nucleo di espansione, art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Indici:

- 1,00 mc/mq;
- Rapp. cop. 0,20;
- H 7,50 ml;
- ritiro strada 7,50 ml;
- Ritiro conf. 5,00 ml.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

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**.

BENI IN FURNARI C.DA BAZIA SNC

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a FURNARI C.da Bazia snc, della superficie commerciale di **288,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è disposta su quattro livelli e comprende:

- piano cantinato, costituito da un vano ad uso garage e da un bagno con antibagno;
- al piano terra una corte esterna su tre lati con un parcheggio sul lato anteriore e un giardino sui lati laterali e su quello posteriore, due verande coperte con struttura in legno lamellare (una anteriore e una posteriore), un ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, un bagno con antibagno, un disimpegno e un bagno;
- al piano primo tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, due locali spogliatoio e tre balconi;
- il piano secondo è un sottotetto che dispone di terrazza e veranda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1013 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 7, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847



Prospetto principale



Prospetto posteriore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terme Vigliatore, Barcellona Pozzo di Gotto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Panorama Furnari



Portorosa



Fontana vecchia



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km — al di sopra della media

ferrovia distante 1,5 km — al di sopra della media

autobus distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in C.da Bazia snc, del comune di Furnari, zona a sviluppo turistico residenziale della cittadina ed è inserito nel piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di Furnari con Delibera n. 57 del 14.3.1979 e successiva variante n. 1 del 6.3.2006. L'unità immobiliare fa parte di un unico fabbricato bifamiliare per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 16 del 9/07/2008 per la costruzione di due villette unifamiliari in un unico fabbricato a due elevazioni

Ogni villetta è a due elevazioni fuori terra, oltre cantinato e copertura a tetto a due falde spioventi sui lati est ed ovest con struttura portante costituita da travi di collegamento in c.a. e solai intermedi e di copertura in latero-cemento.

Ogni unità immobiliari costituente l'unico fabbricato, è progettualmente simile e presenta superfici e ambienti uguali e si distribuiscono su quattro livelli (piano cantinato, piano terra, piano primo e piano sottotetto) collegati da una scala a vista in muratura con struttura in c.a. e copertura in parte a tetto a due falde spioventi ad est e ad ovest e in parte a terrazzo.

Ogni unità comprende:

- al piano cantinato un vano box munito di rampa in muratura per l’accesso carrabile e un locale bagno con antibagno;
- al piano terra una corte esterna su tre lati con un parcheggio sul lato anteriore e un giardino sui lati laterali e su quello posteriore, due verande coperte con struttura in legno lamellare (una anteriore e una posteriore), un ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, un bagno con antibagno, un disimpegno e un bagno;
- al piano primo tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, due locali spogliatoio e tre balconi

I vani interni risultano rifiniti con intonaco tipo civile ed è presente il massetto dei sotto pavimenti. Per rendere le unità immobiliari abitabili mancano le seguenti opere: infissi interni; interruttori, prese, deviatori, etc, dell’impianto elettrico; sanitari e la rubinetteria dei bagni; rivestimenti e pavimenti ad eccezione di quelli dei locali cantinato, delle verande esterne dei balconi e della terrazza.

Per quanto riguarda gli infissi esterni sono presenti solo le persiane in alluminio preverniciato. L’intonaco esterno è presente e manca la pitturazione.

Gli immobili si presentano in buono stato di conservazione e mancano solo dei predetti lavori di completamento.

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847



Piano cantinato



Scala interna



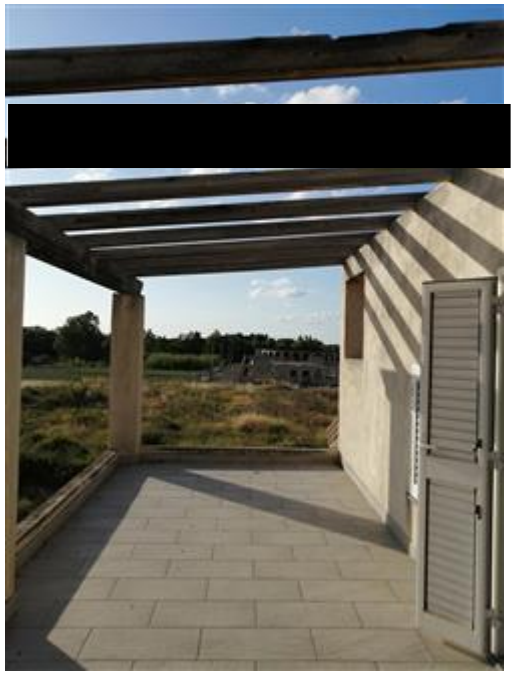
Piano terra



Piano primo



Sottotetto



Terrazza

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

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 commerciale	288,00	x	100 %	=	288,00
Totale:	**288,00**				**288,00**



Calcolo della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.
Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei locali nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso in località Furnari contrada Bazia.
In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni provenienti dalle seguenti metodologie:

Da annunci immobiliari di diverse agenzie relativi al 1° semestre 2025 si ha un valore minimo € 1.600,00/mq e un valore massimo € 2.400,00/mq pari a un valore medio di € 2.000,00/mq;

Reperimento dei valori OMI (Agenzia del Territorio) relativi al 1° semestre 2025, ultimi dati disponibili, per abitazioni in stato conservativo normale, per la zona E1 di Furnari, pari a un valore minimo di € 1.400,00/mq e un valore massimo di € 2.100,00/mq (pari ad un valore medio di € 1.750,00/mq).

Si applica quindi un valore medio di € 1.875,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	288,00	x	1.875,00	=	**540.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

Si detraggono le spese per il completamento dell'immobile		-58.131,86

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 481.868,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 481.868,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale degli immobili si è proceduto alla stima utilizzando il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari.

Nella valutazione dei beni sono stati presi in considerazione anche tutti quegli elementi che qualificano la stima di ogni singolo immobile e che sono definiti tramite coefficienti di differenziazione, ossia coefficienti moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione di quelli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (coefficiente di età, di qualità e stato di manutenzione).

Nella formazione del rapporto di stima si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni immobile, ciascuno costituente un distinto lotto, così come riferite nella presente relazione, oltre che, la richiesta e l’offerta del mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili sono posti, il loro andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

A costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- caratteristiche intrinseche tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche dei lotti in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore…);
- caratteristiche estrinseche in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

Il coefficiente correttivo ottenuto è stato pari a + 34,02%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Furnari, agenzie: Furnari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847

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	villa bifamiliare	288,00	0,00	481.868,14	481.868,14
				481.868,14 €	**481.868,14 €**

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: **€. 481.868,14**

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: **€. 481.868,14**

data 30/01/2026

il tecnico incaricato
Giuseppe Bonarrigo

Firmato Da: GIUSEPPE BONARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5972e4bbc6dd3847