



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 13/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Gardant Liberty Servicing S.p.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.ssa Anna Smedile

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO LO PRESTI**

CF: LPRFNC73P12F158I  
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. CUTRONI, 14  
telefono: 0909797686  
email: inglopresti@yahoo.it  
PEC: francesco.lopresti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 13/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILAZZO VIA TONNARA 14, della superficie commerciale di **86,61** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento residenziale a MILAZZO sito in Via Tonnara 14 posto al 5° piano di un immobile a sei elevazioni F.T., dalla superficie commerciale di 72 mq balconi esclusi, per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED] e 1/2 di proprietà di [REDACTED]. L'appartamento è costituito da due camere da letto di mq 9,60 ca, 12,77 ca, un soggiorno di mq 13,97 ca allo stato attuale trasformato in camera da letto, una cucina di mq 13,20 ca e un bagno di mq 5,70 ca munito di vasca, vaso Wc, lavabo e bidet, il tutto disimpegnato da un ingresso/disimpegno, di mq, 6,65, dal quale si ha l'accesso ai vani. Tutti questi vani si presentano in modeste condizioni d'uso, muniti di infissi in alluminio e sistemi di oscuramento a serrande in PVC.

Inoltre l'appartamento è prospiciente da due lati sul cortile condominiale tramite balconi

L'appartamento al 5° piano è servito dall'ascensore condominiale oltre che dal vano scala sempre condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 25, scala B, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1042 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria F206, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 229,82 Euro, indirizzo catastale: VIA TONNARA DI MILAZZO n. 14 Piano 5, piano: 5, derivante da Atto del 23/10/2007 Pubblico ufficiale TROVATO PAOLO Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 24456 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24402.1/2007 Reparto PI di MESSINA in atti dal 07/11/2007

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,61 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>€. 96.694,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.092,13</b>
Data della valutazione:	<b>10/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/07/2019, con scadenza il 15/07/2023 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 500.

La coniuge del signor [REDACTED] (affittuario dei locali oggetto della presente), [REDACTED], dichiara di avere un regolare contratto di locazione dei locali oggetto di esecuzione. Tale contratto è stato stipulato nel luglio 2019 con la formula di (4+4) con l'agenzia Gabetti di Milazzo, la quale l'ha regolarmente registrato con il canone mensile di € 500,00 e che pertanto è in scadenza nel luglio 2023.

### 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, stipulata il 23/10/2007 a firma di Paolo Trovato ai nn. 24457/5710 di repertorio, registrata il 24/10/2007 a Milazzo ai nn. 3048 S1T, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico notarile numero 24457/5710 del 23-10-2007 notaio Trovato Paolo di Milazzo C.F. TRVPLA48A14F158N.

Importo ipoteca: 290.612,00.

Importo capitale: 145.306,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1196 del 27-12-2021 pubblico ufficiale Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto

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:	<b>€. 384,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 384,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 768,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>20,040 per</b>

**l'appartamento e  
46,250 per  
terrazzo**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalle informazioni avute dagli attuali affittuari e dall'amministratore del condominio, gli odierni proprietari risultano residenti all'estero, da circa un anno, in paese extra UE. L'odierno affittuario mi ha fornito un numero di telefono del proprietario, il quale risulta sempre irraggiungibile.

Pertanto ogni tentativo di recapito postale all'indirizzo non viene regolarmente evaso dal servizio postale e rinviato al mittente poichè gli esecutari non hanno ad oggi il domicilio fiscale all'indirizzo di Via Tonnara 14, in Milazzo (Me)

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 23/10/2007), con atto stipulato il 23/10/2007 a firma di Trovato Paolo ai nn. rep. n. 24456/5709 di repertorio, registrato il 25/10/2007 a Messina ai nn. 24402 r.g. 42161, trascritto il 07/11/2007

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 23/10/2007), con atto stipulato il 23/10/2007 a firma di Trovato Paolo ai nn. rep. 24456/5709 di repertorio, registrato il 25/10/2007 a Messina ai nn. 24402 r.g. 42161, trascritto il 07/11/2007

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6 (dal 31/12/1989 fino al 23/10/2007), con atto stipulato il 31/12/1989 a firma di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE), registrato il 31/05/1990 a Torino ai nn. Volume 6406 n.9

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 (dal 31/12/1989 fino al 23/10/2007), con atto stipulato il 31/12/1989 a firma di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE), registrato il 31/05/1990 a Torino ai nn. Volume 6406 n. 9

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 (dal 31/12/1989 fino al 23/10/2007), con atto stipulato il 31/12/1989 a firma di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) , registrato il 31/05/1990 a Torino ai nn. Volume 6406 n. 9

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. 289/78 - 283/66 del 25.06.81** - e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. sulla via Acquevole ed a sei elevazioni f.t. sulla via Tonnara previa demolizione di un vecchio fabbricato esistente, rilasciata il 29/12/1978 con il n. 289 di protocollo, agibilità del 03/10/1984 con il n. prot. 13209 el 03.12.82 -prot. 32247 del 03.12.82 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottate dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 21 del 27 marzo 1986. - Approvate, con modifiche, dall'Assessore Regionale Territorio e Ambiente con decreto n. 958/89 del 24.7.1989. Integrate con le modifiche introdotte con il decreto dell'Ass, l'immobile ricade in zona DE2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il sopralluogo si è accertata la presenza di un terrazzo di esclusiva pertinenza.

Tale terrazzo a cui si accede da uno dei balconi presenti, è ascrivibile ad un lastrico solare con accesso esclusivo dall'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

Inoltre dall'interrogazione fatta dal sottoscritto CTU all'amm.ne condominiale risulta che l'attuale proprietario è titolare dei millesimi condominiali afferenti al terrazzo in oggetto, e pertanto computati negli oneri condominiali da corrispondere annualmente.

Esso non è inserito in mappa catastale e pertanto va regolarizzato con Tipo mappale e aggiornamento DOCFA

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una chiusura del balcone con struttura precaria in alluminio e vetro

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria per Chiusura di balcone con struttura precaria in alluminio

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

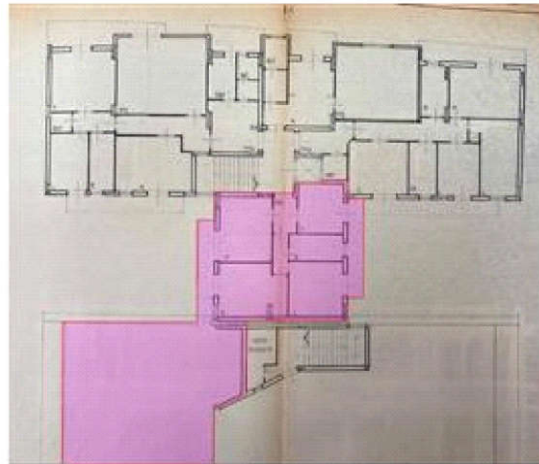
Costi di regolarizzazione:

- Cila in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Planimetria stato di fatto



Planimetria come da concessione edilizia

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

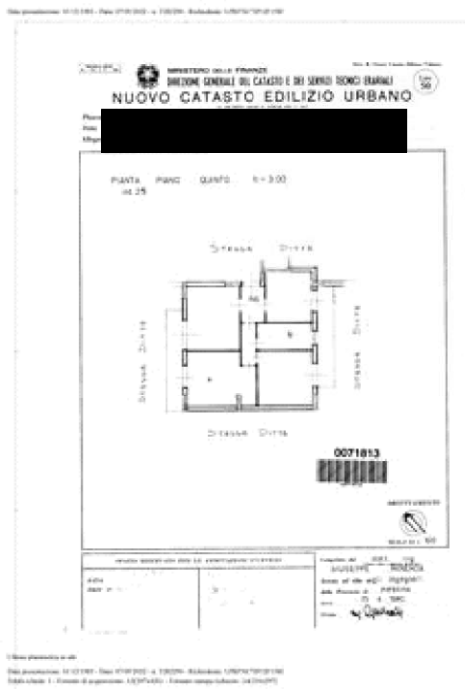
Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza del terrazzo di pertinenza

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale, docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale e Docfa: €1.500,00



Planimetria Catastale



Planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILAZZO VIA TONNARA 14

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILAZZO VIA TONNARA 14, della superficie commerciale di **86,61** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento residenziale a MILAZZO sito in Via Tonnara 14 posto al 5° piano di un immobile a sei elevazioni F.T., dalla superficie commerciale di 72 mq balconi esclusi, per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED] e 1/2 di proprietà di [REDACTED]. L'appartamento è costituito da due camere da letto di mq 9,60 ca, 12,77 ca, un soggiorno di mq 13,97 ca allo stato attuale trasformato in camera da letto, una cucina di mq 13,20 ca e un bagno di mq 5,70 ca munito di vasca, vaso Wc, lavabo e bidet, il tutto disimpegnato da un ingresso/disimpegno, di mq, 6,65, dal quale si ha l'accesso ai vani. Tutti questi vani si presentano in modeste condizioni d'uso, muniti di infissi in alluminio e sistemi di oscuramento a serrande in PVC.

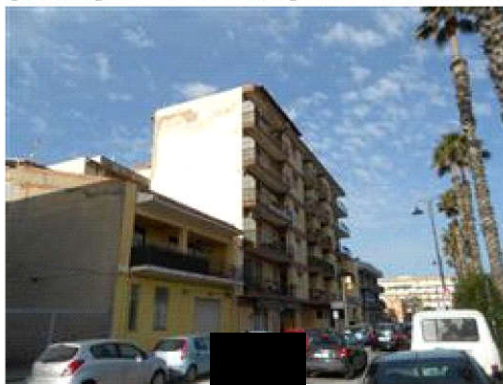
Inoltre l'appartamento è prospiciente da due lati sul cortile condominiale tramite balconi

L'appartamento al 5° piano è servito dall'ascensore condominiale oltre che dal vano scala sempre condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 25, scala B, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1042 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria F206, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 229,82 Euro, indirizzo catastale: VIA TONNARA DI MILAZZO n. 14 Piano 5, piano: 5, derivante da Atto del 23/10/2007 Pubblico ufficiale TROVATO PAOLO Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 24456 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24402.1/2007 Reparto PI di MESSINA in atti dal 07/11/2007

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Milazzo - Capo Milazzo.



Lungomare Vaccarella



Porto di Milazzo

#### SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

palestra

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

vigili del fuoco

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

porto

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 


## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare consiste in un Appartamento residenziale, dalla superficie commerciale di 72 mq balconi esclusi, sito a MILAZZO sito in Via Tonnara 14 (vedi All. 1 Foto 1) posto al 5° piano di un immobile a sei elevazioni F.T. con struttura in C.A. della metà degli anni ottanta. Tale immobile ha una superficie lorda di circa 72 mq ca, dotato di un servizio igienico (vedi all. 1 foto 2), un vano soggiorno, ad oggi trasformato in camera da letto (vedi all. 1 foto 3-4), un vano cucina (vedi all. 1 foto 5-6-7), due camere da letto (vedi all. 1 foto 8-9) il tutto disimpegnato da un corridoio centrale, antistante all'ingresso principale dell'appartamento (vedi all. 1 foto 10-11). L'appartamento è munito di due balconi, aggettanti su cortile condominiale, il primo prospiciente alla cucina ed al soggiorno, è trasformato a veranda con chiusura precaria in alluminio e vetro (vedi all. 1 foto 12); il secondo, prospiciente alle due camere (vedi all. 1 foto 13). Inoltre l'appartamento gode dell'accesso esclusivo ad un terrazzo condominiale e pertanto ne rappresenta una pertinenza a tutti gli effetti di legge. Tale accesso avviene dal balcone prospiciente alla cucina ed al soggiorno, attraverso una porta di alluminio e vetro. Il terrazzo presenta una superficie utile di mq 84,64 circa (vedi all. 1 foto 14,15). Su tale terrazzo trova sede una esigua superficie destinata a precaria copertura con pannelli di amianto, non considerata come consistenza, poichè realizzata senza alcun criterio sismico e caratterizzata da fatiscenti ed esili strutture metalliche.


Sempre dal su menzionato terrazzo si ha accesso ad un piccolo vano tecnico coperto da soletta in C.A e chiuso perimetralmente da tre lati in tamponatura di laterizio e dal suo ingresso da una chiusura di alluminio e vetro. La superficie è di 7,70 mq circa (vedi all. 1 foto 14).

Tutti i vani risultano rifiniti ed abitati, dotati di impianto elettrico sottotraccia, citofonico, idrico e fognario regolarmente allacciati. E' dotato di impianto di raffrescamento e riscaldamento tramite climatizzatori a pompa di calore. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica sia nei locali principali che nei servizi igienici. All'interno è presente tutto il mobilio dei vani a cui sono destinati.

Delle Componenti Edilizie:


*infissi esterni*: anta singola a battente realizzati in alluminio al di sotto della media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno e mediocre 




vetro

*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in legno tamburato al di sotto della media 

Degli Impianti:

*ascensore*: al di sotto della media 

*elettrico*: , la tensione è di 220 V al di sotto della media 

*termico*: Condizionatori con alimentazione in elettricità al di sotto della media 

*citofonico*: al di sotto della media 

*idrico*: sottotraccia nella media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato al di sotto della media 

CLASSE ENERGETICA:



[99,02 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

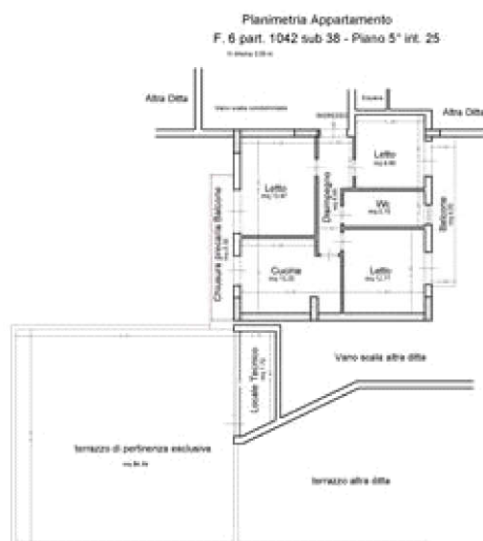
Certificazione APE N. 20230301-083049-86841 registrata in data 01/03/2023

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
Abitazione	72,00	x	100 %	=	72,00
Balconi	12,80	x	30 %	=	3,84
Terrazzo di pertinenza esclusiva	84,64	x	10 %	=	8,46
Locale tecnico	7,70	x	30 %	=	2,31
<b>Totale:</b>	<b>177,14</b>				<b>86,61</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/02/2023

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Trilocale in vendita in via Tindaro La Rosa - 79 mq - 3 locali - 4° piano con ascensore

Indirizzo: Via Tonnara 14

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.518,99 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/02/2023

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Nel Comune di Milazzo in zona servita e residenziale, precisamente nelle vicinanze del Porto, proponiamo in vendita appartamento al terzo piano con ascensore. L'immobile è molto luminoso e arioso, si compone di un ingresso, ampio salone, cucina con

Indirizzo: Via XX Luglio 42, Milazzo (ME)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (23/02/2023)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 1° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Milazzo -

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-PORTO - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 -

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - destinazione Residenziale - riporta per le residenze un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 900,00 a un massimo di 1350,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche similari e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima.

Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, ricadente nella particella 1042 del Foglio 6, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 1.300,00 €/mq, molto più vicino alle caratteristiche dell'immobile riportato al primo annuncio immobiliare, in quanto esso è situato del medesimo stabile dell'appartamento oggetto di stima.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 86,61 x 1.300,00 = **112.598,20**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Riduzione per locazione appartamento	-5.629,91
Riduzione per rimozione copertura amianto	-1.500,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.468,29**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.468,29**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili destinati a civile abitazione siti nella stessa zona e con le medesime caratteristiche dell'immobile da stimare.

Inoltre, si è fatto riferimento anche al valore medio per attività commerciale fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 1° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche:

Provincia di MESSINA - Comune di Milazzo - Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-PORTO:

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Destinazione: Residenziale.

Inoltre sono state condotte indagini di mercato, confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Casa.it, idealista). Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato alla data odierna. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Milazzo, agenzie: Immobiliare.it, idealista, osservatori del mercato immobiliare, agenzia delle entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di MILAZZO (ME), agenzie: Idealista.it - Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Portale nazionale

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,61	0,00	105.468,29	105.468,29
				<b>105.468,29 €</b>	<b>105.468,29 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 5.273,41</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 96.694,88</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 4.834,74</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 768,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.092,13</b>

data 10/03/2023

il tecnico incaricato  
FRANCESCO LO PRESTI