



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Mediolanum S.p.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Santo Napoli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paola Alosi**

CF:LSAPLA78L48A638B

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Umberto I n. 81

telefono: 0909798088

email: alosipa@libero.it

PEC: arch.alosi@primapec.com

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 30/2024

## LOTTO 1

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

**A** **Fabbricato a schiera con destinazione residenziale** a MONTALBANO ELICONA via Napoleone 35, della superficie commerciale di **86,25** mq per la quota di:

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

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA PROSPETTA SULLA VIA NAPOLEONE DALLA QUALE HA ACCESSO DAL N. 35 E CONSISTE IN UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA COMPOSTO DA UN CORPO FABBRICA EDIFICATO IN ADERENZA SU TRE LATI (EDIFICIO A SCHIERA). IN PARTICOLARE IL FABBRICATO HA IN COMUNE CON I FABBRICATI ADIACENTI IL MURO DI CONFINE SIA LATO OVEST CHE LATO NORD. **COPRE UNA SUPERFICIE DI MQ 31,50 PER UN'ALTEZZA UTILE AL PT DI ML 2,80; AL P1 ML 2,80; AL P2 ML 2,65. RISULTA DISTRIBUITA COME SEGUE:**

PIANO TERRA: un ingresso con vano scala da cui si disimpegnano il soggiorno e la cucina;

PIANO PRIMO: un pianerottolo da cui si accede alla camera da letto ed al bagno;

PIANO SECONDO: un pianerottolo da cui si accede ad un vano di servizio ed alla terrazza.

L'abitazione si presenta in cattivo stato di conservazione dovuto all'incuria degli occupanti che vivono in condizioni igieniche precarie. Pur tuttavia, le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, le porte al piano terra sono in alluminio e vetro ed al piano primo in legno tamburato e le pareti sono tinteggiate con pittura tipo ducotone.

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio non a taglio termico installati su imbotti in lamierino anodizzato, con avvolgibili in pvc.

Per quanto riguarda gli impianti l'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e di una stufa a legna al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di P.T. 2,80 ml; 1P. 2,80 ml; 2P. 2,65 ml. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 612 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via Napoleone Bonaparte n. 37, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
(vedasi allegato 5)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1982.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,25 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>€. 41.370,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. 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**, stipulata il 28/09/2016 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. 38478/18060 di repertorio, registrata il 30/09/2016 a Barcellona P.G. (ME) ai nn. 4231- 1T, iscritta il 03/10/2016 a Conservatoria di Messina ai nn. 25508/19748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 99.611,66.

Importo capitale: 49.805,83.

Durata ipoteca: 30 anni.

Vedasi allegato 10

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

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. (ME) ai nn. 497 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a Conservatoria di Messina ai nn. 12015/9533, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Vedasi allegato 10

#### 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>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2016), con atto stipulato il 28/09/2016 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. 38477/18059 di repertorio, registrato il 30/09/2016 a Barcellona P.G. (ME) ai nn. 4231 - 1T, trascritto il 03/10/2016 a Conservatoria di Messina ai nn. 25508/19748.

Vedasi allegato 10

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2016), con atto stipulato il 28/09/2016 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. 38477/18059 di repertorio, registrato il 30/09/2016 a Barcellona P.G. (ME) ai nn. 4231 - 1T, trascritto il 03/10/2016 a Conservatoria di Messina ai nn. 25508/19748.

Vedasi allegato 10

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 15/07/1970 fino al 09/03/2010), con atto stipulato il 15/07/1970 a firma di Notaio Amilcare Comito ai nn. 2411/711 di

repertorio, registrato il 01/08/1970 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 269, trascritto il 17/08/1970 a Messina ai nn. 12800/11064.

Vedasi allegato 10

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di successione (dal 09/03/2010 fino al 03/05/2013), registrato il 08/03/2011 a Patti ai nn. 89/9990, trascritto il 17/06/2011 a Messina ai nn. 19585/14204.

L'accettazione tacita dell'eredità da parte di [REDACTED] in morte di [REDACTED] data il [REDACTED]

[REDACTED] in rappresentazione del coniuge [REDACTED] on atto Repertorio 38477 del 28/09/2016 del Notaio Giambò Antonella in Barcellona P.G. (ME) Trascritto il 27/06/2024 al n. 14083/17661 Vedasi allegato 10

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/05/2013 fino al 28/09/2016), registrato il 25/09/2013 a Ufficio del Registro DPME UT Barcellona P.G. (ME) ai nn. 577/9990, trascritto il 11/11/2013 a Conservatoria di Messina ai nn. 28732/22766.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] viene fatta dall'erede [REDACTED] on atto Repertorio 38477 del 28/09/2016 del Notaio Antonella Giambò in Barcellona P.G. (ME), trascritto il 27/06/2024 al n. 14084/17662 Vedasi allegato 10

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **917/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Miglioramento delle condizioni igienico e statiche di fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 24/04/1982 con il n. 917 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Nella Concessione edilizia n. 917/82 intestata a Anastasi Anna, si riscontra che la particella catastale su cui ricade l'immobile oggetto di intervento è erroneamente riportata con il n. 609. Infatti l'intestataria Anastasi Anna è proprietaria della particella catastale n. 612 così come si individua nel N.C.E.U. e nel titolo di proprietà (vedasi allegati 4, 5 e 10)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiliare n. 9 del 15/04/1975 e riadottato con modifiche con n. 48 del 24/10/1976, l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: DESTINAZIONE: Tutte le destinazioni d'uso (Residenze – Uffici – Svago – Attrezzature ecc.); DENSITA' EDILIZIA: 5.00 mc/mq Montalbano centro e frazioni; TIPI EDILIZI: Case continue o singole;. (vedasi allegato 6)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica al prospetto rispetto a quanto autorizzato in quanto non risulta la finestra al piano primo in progetto ed i balconi non rispettano la distanza minima

dal confine lato Palermo ( part. 609), oltre che sono presenti lievi modifiche alle aperture. Modifica della distribuzione interna sia al piano terra che al piano primo. Si rileva che la data di realizzazione di queste modifiche è contestuale alla ristrutturazione autorizzata con C.E. n. 917/82 in quanto risultano già presenti nella variazione catastale depositata nel N.C.E.U. in data 15/04/1985 prot. 5247. Inoltre, in tempi più recenti, sulla terrazza è stata installata, senza alcun titolo autorizzativo, una struttura precaria in alluminio e vetro di dimensioni ml 1,30x3,15 circa. (normativa di riferimento: L.R. 16/2016 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROFESSIONALI E SPESE TECNICHE: €1.000,00
- SPESE DI ISTRUTTORIA E DIRITTI DI SEGRETERIA: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

(vedasi allegati 4 e 7)



*Piante come da Concessione Edilizia*



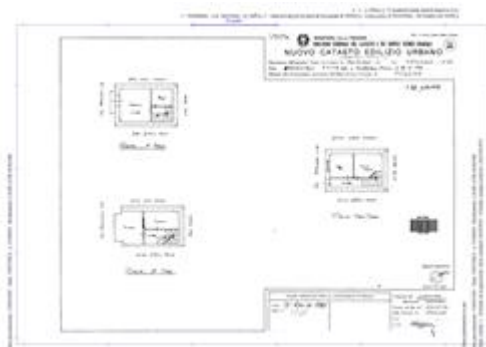
*Piante stato di fatto*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

(vedasi allegato 5)



*Piante catastali*



*Piante stato di fatto*

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTALBANO ELICONA VIA NAPOLEONE 35

## FABBRICATO A SCHIERA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato a schiera con destinazione residenziale** a MONTALBANO ELICONA via Napoleone 35, della superficie commerciale di **86,25** mq per la quota di:

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

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA PROSPETTA SULLA VIA NAPOLEONE DALLA QUALE HA ACCESSO DAL N. 35 E CONSISTE IN UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA COMPOSTO DA UN CORPO FABBRICA EDIFICATO IN ADERENZA SU TRE LATI (EDIFICIO A SCHIERA). IN PARTICOLARE IL FABBRICATO HA IN COMUNE CON I FABBRICATI ADIACENTI IL MURO DI CONFINE SIA LATO OVEST CHE LATO NORD. **COPRE UNA SUPERFICIE DI MQ 31,50 PER UN'ALTEZZA UTILE AL PT DI ML 2,80; AL P1 ML 2,80; AL P2 ML 2,65. RISULTA DISTRIBUITA COME SEGUE:**

PIANO TERRA: un ingresso con vano scala da cui si disimpegnano il soggiorno e la cucina;

PIANO PRIMO: un pianerottolo da cui si accede alla camera da letto ed al bagno;

PIANO SECONDO: un pianerottolo da cui si accede ad un vano di servizio ed alla terrazza.

L'abitazione si presenta in cattivo stato di conservazione dovuto all'incuria degli occupanti che vivono in condizioni igieniche precarie. Pur tuttavia, le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, le porte al piano terra sono in alluminio e vetro ed al piano primo in legno tamburato e le pareti sono tinteggiate con pittura tipo ducotone.

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio non a taglio termico installati su imbotti in lamierino anodizzato, con avvolgibili in pvc.

Per quanto riguarda gli impianti l'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e di una stufa a legna al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di P.T. 2,80

ml; 1P. 2,80 ml; 2P. 2,65 ml. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 612 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via Napoleone Bonaparte n. 37, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (vedasi allegato 5)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1982.



*Vista interno soggiorno*



*Vista prospetto frontale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Federico II d'Aragona re di Sicilia (1302-1308) - Duomo, Chiesa Madre e Basilica minore ricostruito e ingrandito nel 1646 - Altopiano dell'Argimusco.



*Castello Federico II d'Aragona re di Sicilia (1302-1308)*



*Altopiano dell'Argimusco*



SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 450 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio e avvogliabili in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in alluminio e vetro al piano terra - legno tamburato altri piani	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

CLASSE ENERGETICA:



[360,1 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 008/2016 registrata in data 19/09/2016

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*  
 Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	31,50	x	100 %	=	31,50

Piano primo	31,50	x	100 %	=	31,50
Piano secondo	16,20	x	100 %	=	16,20
Balcone primo piano	3,90	x	33 %	=	1,29
Balcone secondo piano	3,90	x	33 %	=	1,29
Terrazza secondo piano	9,55	x	33 %	=	3,15
Struttura chusa precaria secondo piano	4,00	x	33 %	=	1,32
<b>Totale:</b>	<b>100,55</b>				<b>86,25</b>



Sviluppo della superficie coperta

**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: 03/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Gabetti Franchising Mortara, via Giuseppe Garibaldi, n. 97 Mortara (PV)

Indirizzo: via Giardino n. 1 Montalbano Elicona (ME)

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 357,80 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare ImmoBilinretemessina, Piazza Santa Barbara n. 1 Messina (ME)

Indirizzo: via Federico Secondo n. 7 Montalbano Elicona (ME)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 536,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare NextCasa, via Medaglie d'oro Stefano Cattafi n. 60 Barcellona P.G. (ME)

Indirizzo: Corso Principe Umberto n. 14 Montalbano Elicona (ME)

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 764,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Soluzioni Immobiliari, via del Vespro n. 19 Messina (ME)

Indirizzo: via San Michele n. 13 Montalbano Elicona (ME)

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.900,00 pari a 346,96 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Uno Immobiliare, via Risorgimento n. 12 Milazzo (ME)

Indirizzo: via Placido Fiore Montalbano Elicona (ME)

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (03/09/2024)

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 720,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato è il metodo di stima per confronto o metodo comparativo. Esso è il metodo tendente ad ottenere una valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia per la tipologia edilizia, sia per la localizzazione nel territorio comunale, che per la destinazione d'uso e per le condizioni generali quali manutenzione, esposizione, rifiniture e quant'altro possa incidere a determinare il più probabile valore di mercato. Nel criterio di stima comparativo sono state utilizzate fonti dirette come quelle ricavate da agenzie immobiliari presenti nel territorio comunale, pubblicati nei siti Web di riferimento e fonti indirette quali la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Nell'ambito del metodo di stima comparativo sono stati presi in considerazione beni simili per tipologia edilizia, estensione e medesima destinazione d'uso a quelli oggetto di stima come sopra specificato. Attraverso i normali canali di valutazione individuati nelle agenzie immobiliari operanti a livello nazionale e locale, si è potuto esaminare in modo attendibile il mercato immobiliare della zona interessata. Le agenzie immobiliari consultate presentano immobili posti in vendita che, per posizione e tipologia, sono paragonabili a quelli in oggetto aventi prevalentemente destinazione ad uso residenziale. Il prezzo di vendita riscontrato in tali agenzie immobiliari varia da € 346,71 al metro quadrato, valore minimo riscontrato, a € 764,71 al metro quadrato, valore massimo, con un valore medio di € 515,45 al metro quadrato (vedasi allegato 8). La consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate Anno 2023 - Semestre 2 evidenzia che il prezzo di mercato di immobili con destinazione residenziale siti nel comune di Montalbano Elicona (ME) in zona centrale/Centro abitato codice zona (OMI) B1: microzona catastale 1; Abitazioni di tipo economico stato conservativo Normale da un minimo di € 485,00 al metro quadrato ad un massimo di € 720,00 al metro quadrato. In media il valore del prezzo riscontrato è pari a € 602,50 al metro quadrato (vedasi allegato 9). Si è quindi fatto riferimento al valore medio tra i due indicatori esaminati pari a €  $(515,45+602,50)/2 = € 558,975$  arrotondato per eccesso a € 560,00 al metro quadrato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,25 x 560,00 = **48.300,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
L'unità abitativa si trova in precarie condizioni di manutenzione	-4.830,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.470,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.470,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione per determinare il valore di mercato è la consultazione dei normali canali di valutazione, individuati nelle agenzie immobiliari operanti a livello locale (vedasi allegato 8) e nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI) (vedasi allegato 9). Così si è potuto esaminare in modo attendibile il mercato immobiliare della zona interessata oggetto di stima prendendo in considerazione beni simili per tipologia edilizia, estensione e medesima destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Gabetti Franchising Mortara; Immobiliaretemessina; NextCasa; Solizioni Immobiliari; Uno Immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari

## 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	Fabbricato a schiera con destinazione residenziale	86,25	0,00	43.470,00	43.470,00
				<b>43.470,00 €</b>	<b>43.470,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.370,00**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.137,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 33,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.200,00**

data 05/11/2024

il tecnico incaricato  
Paola Alosi