



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gianluca A. Peluso

CUSTODE:

Avv. Francesca Tamburello

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Domenica Occhino

CF: CCHDNC74D42F158L

con studio in FALCONE (ME) Via Nazionale, 250

telefono: 3452249476

email: mimma.occhino@gmail.com

PEC: domenica.occhino@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAPRI LEONE Via Leonardo da Vinci, frazione Rocca, della superficie commerciale di **147,05** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare in esame, destinata ad abitazione, fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni di cui tre fuori terra ed un piano interrato. Quest'ultimo, identificato catastalmente dal sub 2, è destinato a cantina e vi si accede, tramite una scala, da un portoncino in alluminio che si affaccia sulla corte (BCNC – sub 1) di pertinenza a tutto il fabbricato. L'appartamento, oggetto della presente relazione, si sviluppa al piano terra ed è composto da una cucina, un pranzo-soggiorno, due camere, un bagno, corridoio ed un locale, direttamente connesso all'abitazione, destinato a deposito occasionale. E' provvisto di due ingressi: uno carrabile, sulla via Leonardo da Vinci e l'altro sulla via Comunale, dove si affaccia il portone di ingresso a tutto il fabbricato. L'immobile è altresì dotato di una corte (BCNC – sub 1) che si estende su tre lati del fabbricato, in comproprietà e pro-quota con le altre unità immobiliari che non sono oggetto della presente esecuzione.

Nota: Dall'atto di donazione del 14/03/2017 Rep. N. 68353-Racc. N. 24431, rogato presso il Notaio Salvatore Alioto, in merito ai beni oggetto di esecuzione, si evince che "*Dette porzioni di fabbricato hanno diritto all'utilizzo esclusivo di metà della corte adiacente la via Leonardo da Vinci, e precisamente della porzione posta lato Palermo*".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 246 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo da Vinci, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/06/2017 Pratica n. ME0087467 in atti dal 06/06/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 25671.1/2017)
Coerenze: Nord: altra ditta; Sud: altra ditta; Est: via Comunale; Ovest: via Leonardo da Vinci

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

B **cantina** a CAPRI LEONE Via Leonardo da Vinci, frazione Rocca, della superficie commerciale di **15,38** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare in esame destinata a cantina è posta al piano interrato, in corrispondenza del sovrastante locale destinato a deposito occasionale, appartenente al sub 3, anch'esso oggetto di esecuzione. La cantina in questione è identificata catastalmente dal sub 2. Vi si accede, tramite una scala, da un portoncino in alluminio che si affaccia sulla corte (BCNC – sub 1) in comproprietà e pro-quota con le altre unità immobiliari che non sono oggetto della presente esecuzione. Questo locale si presenta allo stato rustico ed è composto da un unico vano.

Nota: Dall'atto di donazione del 14/03/2017 Rep. N. 68353-Racc. N. 24431, rogato presso il Notaio

Salvatore Alioto, in merito ai beni oggetto di esecuzione, si evince che *"Dette porzioni di fabbricato hanno diritto all'utilizzo esclusivo di metà della corte adiacente la via Leonardo da Vinci, e precisamente della porzione posta lato Palermo"*.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 246 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo da Vinci, piano: S-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord: stessa ditta; Sud: stessa ditta; Est: stessa ditta; Ovest: stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.219,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.080,00
Data di conclusione della relazione:	09/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

Si rappresenta che la sig.ra Rifici Giuseppina, debitrice nella presente esecuzione immobiliare, è deceduta il 23/05/2025, giusto certificato di morte N. 2449, Reg. 07, Parte 2, Serie B.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 04/09/2019 ai nn. 24607/2779 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 17/07/2017 - Tribunale di Milano, Rep. N. 19710.

Importo ipoteca: € 40.680,38.

Importo capitale: € 25.434,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 14/10/2024 a Milano ai nn. 27277/21892, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 09/10/2024, Rep. N. 21568

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rappresenta che la sig.ra Rifici Giuseppina, debitrice nella presente esecuzione immobiliare, è deceduta il 23/05/2025, giusto certificato di morte N. 2449, Reg. 07, Parte 2, Serie B.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda Proprietà 1/1 (dal 23/05/2025)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà (terreno), in forza di Atto di compravendita (dal 24/03/1967 fino al 14/03/2017), con atto stipulato il 24/03/1967 a firma di Notaio Saverio Allegra, trascritto il 15/04/1967 ai nn. 7130/6412

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà (terreno), in forza di Atto di compravendita (dal 12/06/1976 fino al 14/03/2017), con atto stipulato il 12/06/1976 a firma di Notaio Felice Parisi, registrato il 23/06/1976 a Sant'Agata di Militello ai nn. 917, trascritto il 07/07/1976 ai nn. 10928/9626

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda Proprietà 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 14/03/2017 fino al 23/05/2025), con atto stipulato il 14/03/2017 a firma di Notaio Salvatore ALIOTO ai nn. 68353/24431 di repertorio, trascritto il 13/04/2017 a Messina ai nn. 8861/6819

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **83/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa per civile abitazione, presentata il 20/03/1967, rilasciata il 05/12/1967 con il n. 83/67 di protocollo, agibilità del 26/11/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DD n. 29 del 07/03/2017, l'immobile ricade in zona B1 - Art. 15 - Completamento residenziale della Frazione Rocca di Capri Leone.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Definizione: Si tratta delle aree comprese nella Frazione Rocca di Capri Leone e delle aree limitrofe già urbanizzate ed organizzate, contraddistinte da una struttura urbanistica totalmente definita.

Attività edilizia consentita:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "*Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*".

E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso.

Strumento di attuazione: Permesso di costruzione, SCIA o D.I.A. nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq;
- altezza massima consentita: 11,50 m.;
- numero massimo di piani fuori terra: n. 3;
- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- distanza dai confini: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- distanza dal ciglio stradale: m. 3,00, fatti salvi i casi in cui è consentita la costruzione nel rispetto del preesistente allineamento stradale ai sensi dell'art. 9 delle presenti N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile ed il titolo edilizio rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Capri Leone. Si rappresenta che dai rilievi effettuati presso gli immobili oggetto di causa, finalizzati alla redazione grafica delle planimetrie, è emerso che: - il locale, destinato a deposito occasionale, direttamente connesso all'abitazione (sub. 3) e la cantina, posta al piano interrato (sub. 2), non costituiscono oggetto dell'unico titolo autorizzativo prodotto dall'UTC di Capri Leone ossia la Licenza di Costruzione N. 83/1967

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

Costi di regolarizzazione:

- Strutturale: Prove sui materiali, RSU, calcoli, collaudo: €7.000,00
- Urbanistica: Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPRI LEONE VIA LEONARDO DA VINCI, FRAZIONE ROCCA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPRI LEONE Via Leonardo da Vinci, frazione Rocca, della superficie commerciale di **147,05** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare in esame, destinata ad abitazione, fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni di cui tre fuori terra ed un piano interrato. Quest'ultimo, identificato catastalmente dal sub 2, è destinato a cantina e vi si accede, tramite una scala, da un portoncino in alluminio che si affaccia sulla corte (BCNC – sub 1) di pertinenza a tutto il fabbricato. L'appartamento, oggetto della presente relazione, si sviluppa al piano terra ed è composto da una cucina, un pranzo-soggiorno, due camere, un bagno, corridoio ed un locale, direttamente connesso all'abitazione, destinato a deposito occasionale. E' provvisto di due ingressi: uno carrabile, sulla via Leonardo da Vinci e l'altro sulla via Comunale, dove si affaccia il portone di ingresso a tutto il fabbricato. L'immobile è altresì dotato di una corte (BCNC – sub 1) che si estende su tre lati del fabbricato, in comproprietà e pro-quota con le altre unità immobiliari che non sono oggetto della presente esecuzione.

Nota: Dall'atto di donazione del 14/03/2017 Rep. N. 68353-Racc. N. 24431, rogato presso il Notaio Salvatore Alioto, in merito ai beni oggetto di esecuzione, si evince che "*Dette porzioni di fabbricato hanno diritto all'utilizzo esclusivo di metà della corte adiacente la via Leonardo da Vinci, e precisamente della porzione posta lato Palermo*".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 246 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo da Vinci, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/06/2017 Pratica n. ME0087467

in atti dal 06/06/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 25671.1/2017)
 Coerenze: Nord: altra ditta; Sud: altra ditta; Est: via Comunale; Ovest: via Leonardo da Vinci

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Frazzanò ; Mirto; San Marco d'Alunzio; Torrenova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura battente	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro con apertura scorrevole	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante scorrevoli e fissi realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di cemento e battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

piastrelle di ceramica
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in
 piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

condizionamento:

elettrico: sottotraccia

gas: con alimentazione a bombolone interrato

idrico: sottotraccia

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali:

travi:



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
Cucina	16,85	x	100 %	=	16,85
Pranzo - Soggiorno	32,40	x	100 %	=	32,40
Corridoio	9,20	x	100 %	=	9,20
Letto 1	27,75	x	100 %	=	27,75
Bagno	8,50	x	100 %	=	8,50
Letto 2	19,00	x	100 %	=	19,00
Deposito	33,35	x	100 %	=	33,35
Totale:	147,05				147,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,05 x 610,00 = **89.700,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.700,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.245,43**

BENI IN CAPRI LEONE VIA LEONARDO DA VINCI, FRAZIONE ROCCA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a CAPRI LEONE Via Leonardo da Vinci, frazione Rocca, della superficie commerciale di **15,38** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare in esame destinata a cantina è posta al piano interrato, in corrispondenza del sovrastante locale destinato a deposito occasionale, appartenente al sub 3, anch'esso oggetto di esecuzione. La cantina in questione è identificata catastalmente dal sub 2. Vi si accede, tramite una scala, da un portoncino in alluminio che si affaccia sulla corte (BCNC – sub 1) in comproprietà e pro-quota con le altre unità immobiliari che non sono oggetto della presente esecuzione. Questo locale si presenta allo stato rustico ed è composto da un unico vano.

Nota: Dall'atto di donazione del 14/03/2017 Rep. N. 68353-Racc. N. 24431, rogato presso il Notaio Salvatore Alioto, in merito ai beni oggetto di esecuzione, si evince che "*Dette porzioni di fabbricato hanno diritto all'utilizzo esclusivo di metà della corte adiacente la via Leonardo da Vinci, e precisamente della porzione posta lato Palermo*".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 246 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo da Vinci, piano: S-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord: stessa ditta; Sud: stessa ditta; Est: stessa ditta; Ovest: stessa ditta




L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Frazzanò ; Mirto; San Marco d'Alunzio; Torrenova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in cemento	scarso	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	buono	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	ottimo	

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
Cantina	30,75	x	50 %	=	15,38
Totale:	30,75				15,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,38 x 610,00 = **9.381,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.381,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.974,53**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capri Leone (ME), agenzie: operanti nella zona in oggetto, osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona in esame

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	147,05	0,00	89.700,50	76.245,43
B	cantina	15,38	0,00	9.381,80	7.974,53
				99.082,30 €	84.219,96 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.219,96**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 11.132,99**

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: **€. 6,96**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.080,00**

data 09/12/2025

il tecnico incaricato
Arch. Domenica Occhino