



# TRIBUNALE DI MESSINA

***Seconda sezione civile – Esecuzioni forzate***

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Procedura esecutiva n. 245/2024**

PROMOSSA DA:

TULOT 64 s.r.l

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott. ssa Maria Carmela D'Angelo

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Ing. Barbara Milio**

CF: MLIBBR77R60F158E  
con studio in MESSINA (ME) Via Della Libertà, 3  
telefono: 3385612966  
e-mail: barbaramilio@hotmail.com  
PEC: [barbara.milio@ingpec.eu](mailto:barbara.milio@ingpec.eu)

## **LOTTO N. 1**

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

**Piena Proprietà** di un immobile sito al piano terra, destinato a deposito, e **Piena Proprietà** di un immobile sito al piano primo e secondo destinato ad abitazione, da rifinire come meglio specificato più avanti. I due immobili siti in Contrada Cardà, Gallodoro (Messina), andranno collegati internamente da una scala autoportante al momento del sopralluogo non presente. Pur essendo identificati separatamente in Catasto, si ritiene che debbano far parte di uno stesso lotto in quanto collegati internamente e con un corridoio di accesso comune al piano terra.

Il lotto oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla strada condominiale Sul lato Nord-Ovest, e risulta composto da un vano deposito di circa mq 27,00. Sul lato Sud-Est sono presenti una finestra e una porta finestra prospiciente su una corte con terreno di proprietà di circa mq 25,00.

Il collegamento con i piani superiori, al momento del sopralluogo non era presente, ma è prevista una scala autoportante di collegamento, ancora non inserita, a cui si accede attraverso un disimpegno posto al piano terra.

Il piano primo è composto da un vano di circa mq 17,00 destinato a soggiorno, un vano letto di circa mq 12,00, un w.c. di circa mq 5,50, e un disimpegno, con balconi sia sul lato Nord- Ovest che Sud-Est rispettivamente di mq 3,50 e mq 5,00.

Il piano secondo è costituito da due vani letto di mq 18,00 e mq 12,00, un w.c. di mq 5,50, e un disimpegno, anche qui sono presenti balconi sul lato Nord-Ovest e sul lato Sud-Est di mq 3,50. e mq 5,00.

L'altezza interna a tutti i piani è di 2,70 mt.

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava rifinito come si evince dal rilievo fotografico allegato, essendo ancora in parte allo stato rustico.

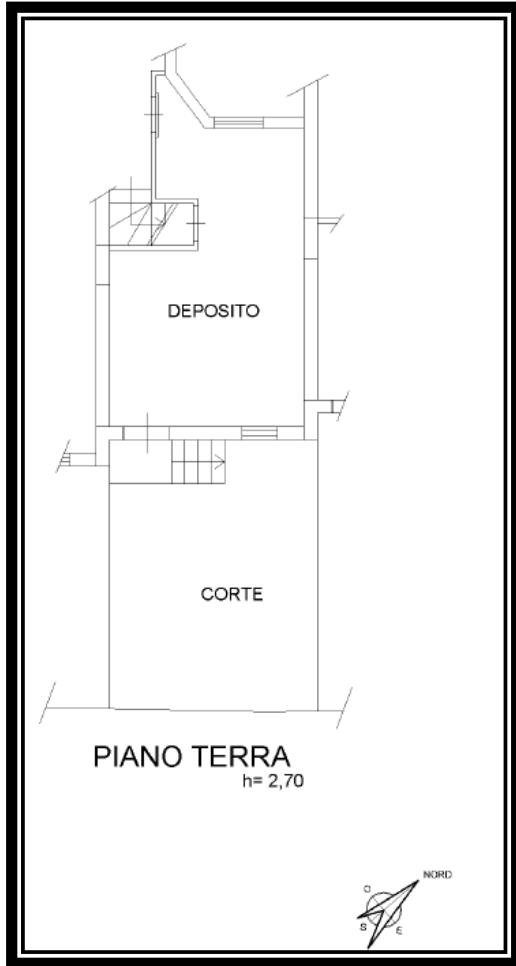
Il lotto è confinante a Sud-Ovest con immobile altra ditta, a Nord Est con immobile stessa ditta identificato nella presente ctu al lotto 2, a Sud-Est con corte di proprietà e a Nord-Ovest con strada condominiale da cui si accede.

Gli immobili all'atto dell'accesso sono risultati in parte intonacati e in parte al rustico, privi di pavimenti, di rivestimenti, di porte interne, alcuni vani senza infissi ma con le persiane in alluminio, senza scala di collegamento, privi di sanitari, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

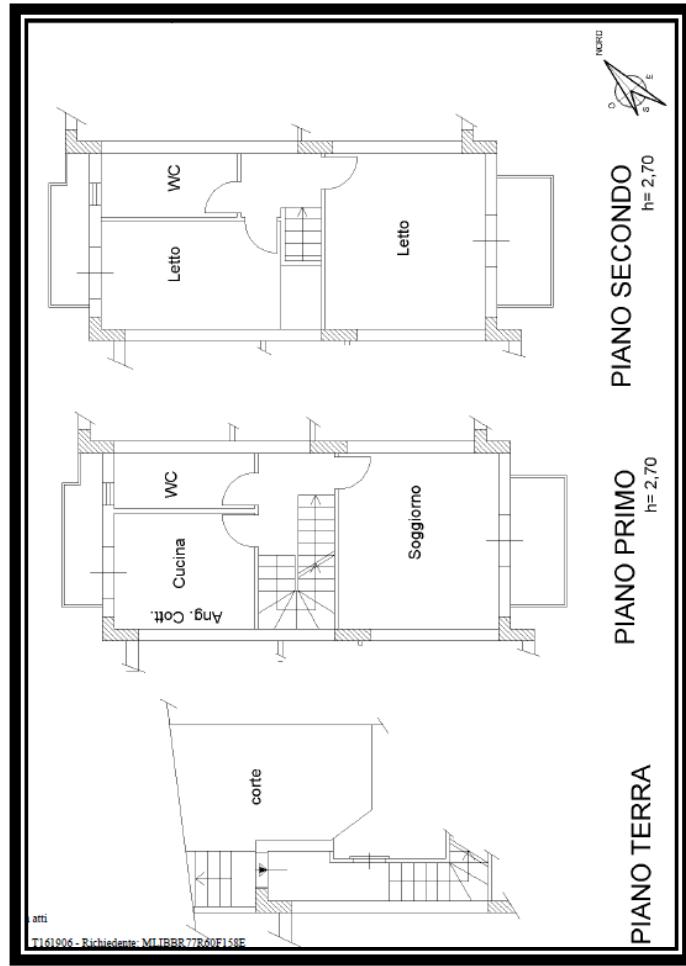
I beni, risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallodoro rispettivamente al:

- foglio 2, particella 1442,sub.13 categoria C/2, classe U, consistenza 27 mq, sup. catastale 34 mq. rendita 62,75 Euro, indirizzo catastale: C.da Cardà. S.N., Piano T
- foglio 2, particella 1442,sub.14 categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 96 mq. rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: C.da Cardà. S.N., Piano T-1-2





Planimetria Sub.13



Planimetria Sub.14

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva :

mq 130,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 123.500,00

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

€ 111.150,00

Data della valutazione: Agosto 2025

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi

Durante il sopralluogo, effettuato in data 21 Maggio 2025, è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili .

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****3.1 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, derivante da atto di mutuo notaio Puglisi in data 1.10.2009 rep.26421/10340 a favore di Banca popolare di Lodi S.P.A. Iscrizione n.35040/6839 del 13.10.2009

Importo capitale: € 650.000,00

Importo Totale : € 1.300.000,00

.....

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE rep. 3564 del 12.11.2024 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Banco BPM S.p.A., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/12/2024 ai nn. 33684/27076.

4.2.3. *Altre trascrizioni:-*

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****5.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**CONCESSIONE EDILIZIA n. 358 del 2/02/2009**, avente ad oggetto la costruzione degli edifici previsti nel piano di lottizzazione, nel fg. N. 2, part. 44. 26, 751, nel comune di Gallodoro.

**CONCESSIONE EDILIZIA n. 2569 del 24/06/2013, Variante alla c.e. n. 358 del 2/02/2009** avente ad oggetto la costruzione degli edifici previsti nel piano di lottizzazione di un terreno individuato in Catasto al fg. N. 2, part. 44. 26, 751, successivamente part. 1430, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, nel Comune di Gallodoro.

**6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano d.F. Zona Territoriale Omogenea "C".

Comunicazione fine lavori 12.7.2013; comunicazione in data 27.9.2013 fine lavori oggetto di convenzione di Lottizzazione in Variante stipulata il 17.4.2013 rep. 469, registrata a Taormina l'8.5.2013.

**7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che, per quanto riguarda le divisioni interne, la predisposizione degli impianti, le altezze, la disposizione delle aperture, lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali presentate all'Ufficio Catasto di Messina il 7.2.2012. e alle planimetrie di progetto approvate dalla Commissione Edilizia Comunale del Comune di Gallodoro il 23.3.2010, a meno di una piccola variazione al piano secondo nella disposizione interna della porta di accesso al vano letto lato Nord-Ovest.

## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena Proprietà di un immobile sito al piano terra, destinato a deposito, e Piena Proprietà di un immobile sito al piano primo e secondo destinato ad abitazione. I due immobili siti in Contrada Cardà, Gallodoro (Messina), andranno collegati internamente da una scala autoportante ancora non inserita. Pur essendo identificati separatamente in Catasto, si ritiene che debbano far parte di uno stesso lotto in quanto collegati internamente e con un corridoio interno per l'accesso comune posto al piano terra.

Il bene oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla strada interna Sul lato Nord-Ovest, e risulta composto da un vano deposito di circa mq 27,00. Sul lato Sud-Est sono presenti una finestra e una porta finestra attraverso cui si accede ad una corte con terreno di proprietà di circa mq 25,00.

Il collegamento con i piani superiori, al momento del sopralluogo non era presente, ma è prevista una scala autoportante ancora non montata a cui si accede percorrendo un disimpegno posto al piano terra. Il piano primo è composto da un vano di circa mq 17,00 destinato a soggiorno, un vano letto di circa mq 12,00, un w.c. di circa mq 5,50, e un disimpegno, con balconi sia sul lato Nord- Ovest che Sud-Est rispettivamente di mq 3,50 e mq 5,00. Il piano secondo è costituito da due vani letto di mq 18,00 e mq 12,00, un w.c. di mq 5,50, e un disimpegno, anche qui sono presenti balconi sul lato Nord-Ovest e sul lato Sud-Est di mq 3,50. e mq 5,00.

L'altezza interna a tutti i piano è di 2,70 mt.

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava rifinito come si evince dal rilievo fotografico allegato, essendo ancora in parte allo stato rustico.

Il lotto è confinante a Sud-Ovest con immobile altra ditta, a Nord Est con immobile stessa ditta identificato nella presente ctu al lotto 2, a Sud-Est con corte di proprietà e a Nord-Ovest con strada condominiale da cui si accede.

Gli immobili all'atto dell'accesso sono risultati in parte intonacati e in parte al rustico, privi di pavimenti, di rivestimenti, di porte interne, alcuni vani senza infissi ma con le persiane in alluminio, senza scala di collegamento, privi di sanitari, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

Il lotto oggetto di stima complessivamente sviluppa una superficie commerciale di circa 130 mq.

La struttura portante è in cemento armato. La copertura è a doppia falda.

### 8.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Gallodoro, nella provincia di Messina. L'immobile sul lato Sud-Est prospetta con diverse aperture sulla baia di Capo Taormina. Il traffico nella zona è locale nei mesi invernali intensificandosi nei mesi estivi essendo, insieme ai comuni limitrofi, luogo di villeggiatura estiva. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria oltre quelli di prima necessità.

### 8.2. QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

servizi: nella media

esposizione: buona

luminosità: buona

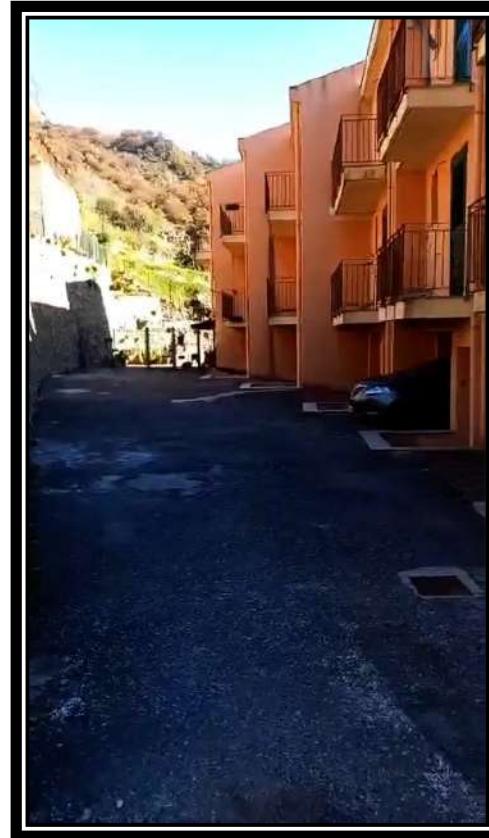
panoramicità: buona

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: da rifinire



**Ortofoto lotto oggetto di stima**



**Strada di accesso al lotto oggetto di stima**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### PROCEDIMENTO DI STIMA: **Sintetico Comparativo** – *Monoparametrico in base al prezzo medio e Capitalizzazione del reddito*

Per procedere alla valutazione del bene è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il *metodo di stima sintetico comparativo* si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile. Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Facendo riferimento ai dati assunti dai canali del web e da alcune agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina è stato constatato che il valore medio di vendita di immobili ubicati nella zona in questione ed in condizioni buone oscillano tra €/mq 900,00 e €/mq 1.350,00. Il sito dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)) ove sono pubblicate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per immobili residenziali in stato conservativo normale nella zona B1 di Gallodoro, relativamente al secondo semestre 2024, indica valori oscillanti tra €/mq 410,00 e €/mq 610,00. Alla luce di ciò, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione ed esposizione, delle caratteristiche proprie della zona in cui lo stesso ricade, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture del bene, e della sua estensione, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a €/mq 950,00 (EURO novecentocinquanta/00).

Per superficie commerciale londa si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a ben definiti coefficienti, con le seguenti incidenze:

- 30% per i terrazzi;
- 35% per i locali con altezza inferiore a m 2,40.

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona. Nel caso in esame, si tratta principalmente di un unico vano deposito al piano terra e ai piani primo e secondo di abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono state Ufficio del Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Gallodoro, Agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina, canali del web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si ottiene pertanto con il metodo del più probabile valore di mercato un valore di vendita dell'immobile pari a Euro/mq 950,00 x 130 mq= 123.500,00 Euro



**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.

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (Piena Proprietà):** **€ 123.500,00**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Valore Intero	Valore di proprietà
Immobile	130,00 mq	€ 123.500,00	<b>€ 123.500,00</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 123.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della Vendita giudiziaria:

**€ 12.350,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7):

**€ 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**

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

**€ 111.150,00**



## **LOTTO N. 2**

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

**Piena Proprietà** di un immobile sito al piano terra, destinato a deposito, e **Piena Proprietà** di un immobile sito al piano primo e secondo destinato ad abitazione, allo stato rustico. I due immobili siti in Contrada Cardà, Gallodoro (Messina), andranno collegati internamente da una scala autoportante al momento del sopralluogo non presente. Pur essendo identificati separatamente in Catasto, si ritiene che debbano far parte di uno stesso lotto in quanto collegati internamente e con un corridoio di accesso comune al piano terra.

Il lotto oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla strada condominiale Sul lato Nord-Ovest, e risulta composto da un vano deposito di circa mq 27,00. Sul lato Sud-Est sono presenti una finestra e una porta finestra prospiciente su una corte con terreno di proprietà di circa mq 25,00.

Il collegamento con i piani superiori, al momento del sopralluogo non era presente, ma è prevista una scala autoportante di collegamento, ancora non inserita, a cui si accede attraverso un disimpegno posto al piano terra.

Il piano primo è composto da un vano di circa mq 17,00 destinato a soggiorno, un vano letto di circa mq 12,00, un w.c. di circa mq 5,50, e un disimpegno, con balconi sia sul lato Nord- Ovest che Sud-Est rispettivamente di mq 3,50 e mq 5,00.

Il piano secondo è costituito da due vani letto di mq 18,00 e mq 12,00, un w.c. di mq 5,50, e un disimpegno, anche qui sono presenti balconi sul lato Nord-Ovest e sul lato Sud-Est di mq 3,50. e mq 5,00.

L'altezza interna a tutti i piani è di 2,70 mt.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava allo stato rustico come si evince dal rilievo fotografico allegato.

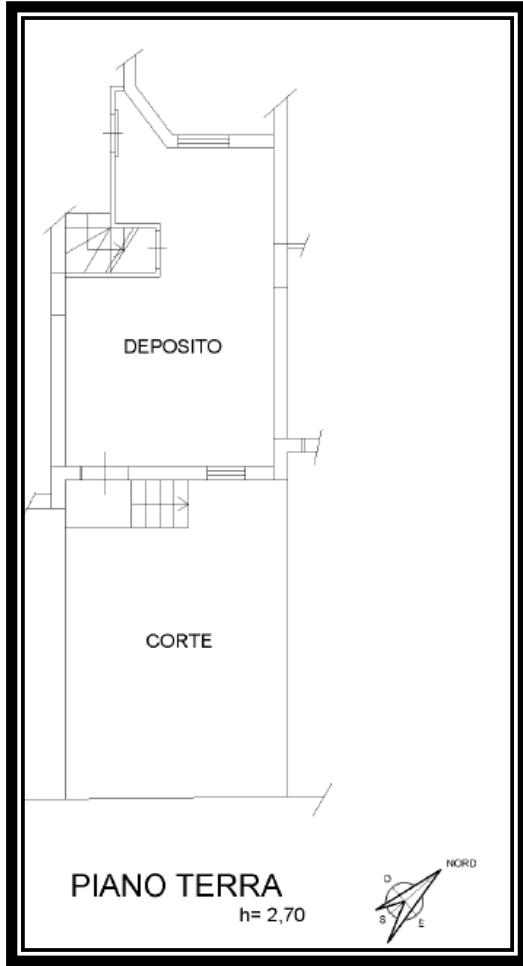
Il lotto è confinante a Sud-Ovest e a Nord-Est con immobili stessa ditta identificati nella presente ctu rispettivamente al lotto 1 e al lotto 3, a Sud-Est con corte di proprietà e a Nord-Ovest con strada condominiale da cui si accede.

Gli immobili all'atto dell'accesso come detto erano allo stato rustico, privi di pavimenti, di rivestimenti, di porte interne, alcuni vani senza infissi ma con le persiane in alluminio, senza scala di collegamento, privi di sanitari, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

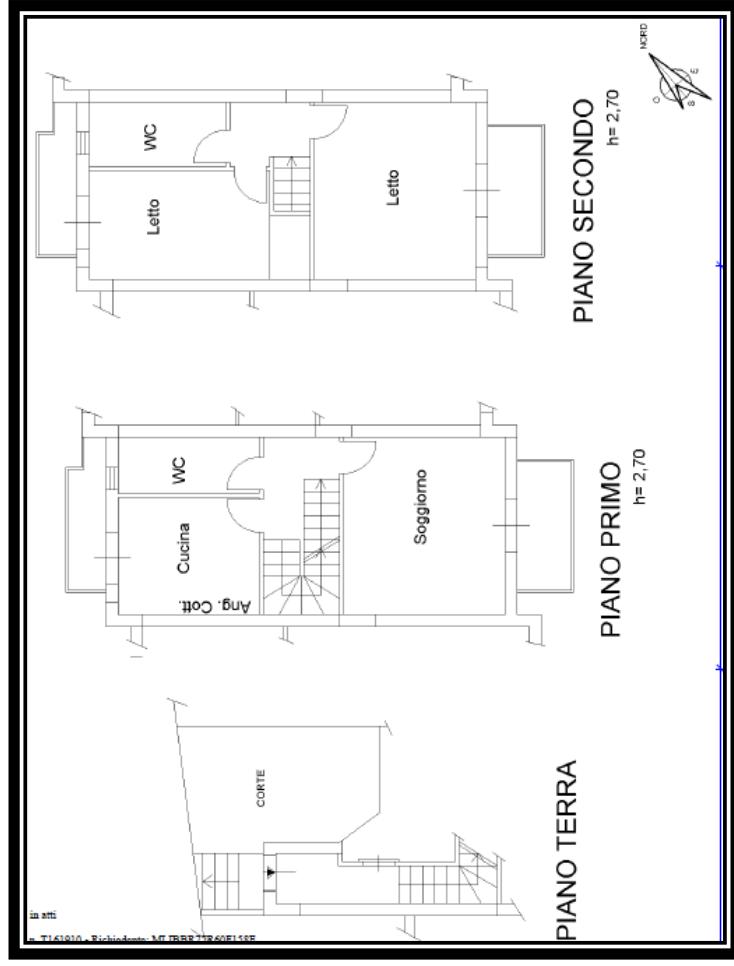
I beni, risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallodoro rispettivamente al:

- foglio 2, particella 1442,sub.15 categoria C/2, classe U, consistenza 27 mq, sup. catastale 34 mq. rendita 62,75 Euro, indirizzo catastale: C.da Cardà. S.N., Piano T,
- foglio 2, particella 1442,sub.16 categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 96 mq. rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: C.da Cardà. S.N., Piano T-1-2,





Planimetria Catastale Sub.15



Planimetria Catastale Sub.16

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva :

mq 130,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 104.000,00

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

€ 93.600,00

Data della valutazione: Agosto 2025

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi

Durante il sopralluogo, effettuato in data 21 Maggio 2025, è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili.

**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, derivante da atto di mutuo notaio Puglisi in data 1.10.2009 rep.26421/10340 a favore di Banca popolare di Lodi S.P.A. Iscrizione n.35040/6839 del 13.10.2009

Importo capitale: € 650.000,00

Importo Totale : € 1.300.000,00

.....

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE rep. 3564 del 12.11.2024 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Banco BPM S.p.A., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/12/2024 ai nn. 33684/27076.

4.2.3. *Altre trascrizioni:-*

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****5.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**CONCESSIONE EDILIZIA n. 358 del 2/02/2009**, avente ad oggetto la costruzione degli edifici previsti nel piano di lottizzazione, nel fg. N. 2, part. 44. 26, 751, nel comune di Gallodoro.

**CONCESSIONE EDILIZIA n. 2569 del 24/06/2013, Variante alla c.e. n. 358 del 2/02/2009** avente ad oggetto la costruzione degli edifici previsti nel piano di lottizzazione di un terreno individuato in Catasto al fg. N. 2, part. 44. 26, 751, successivamente part. 1430, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, nel Comune di Gallodoro.

**6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano d.F. Zona Territoriale Omogenea "C".

Comunicazione fine lavori 12.7.2013; comunicazione in data 27.9.2013 fine lavori oggetto di convenzione di Lottizzazione in Variante stipulata il 17.4.2013 rep. 469, registrata a Taormina l'8.5.2013.

**7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che, il lotto è allo stato rustico, non intonacato, e con i mattoni delle tramezzature a vista. La predisposizione delle divisioni interne, degli impianti, delle aperture, le altezze, corrispondono alle planimetrie catastali presentate all'Ufficio Catasto di Messina il 7.2.2012 e alle planimetrie di progetto approvate dalla Commissione Edilizia Comunale del Comune di Gallodoro il 23.3.2010, a meno di una piccola variazione al piano secondo nella disposizione interna della porta di accesso al vano letto lato Nord-Ovest.

## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena Proprietà di un immobile sito al piano terra, destinato a deposito, e Piena Proprietà di un immobile sito al piano primo e secondo destinato ad abitazione. I due immobili siti in Contrada Cardà, Gallodoro (Messina), andranno collegati internamente da una scala autoportante ancora non inserita. Pur essendo identificati separatamente in Catasto, si ritiene che debbano far parte di uno stesso lotto in quanto collegati internamente e con un corridoio interno per l'accesso comune posto al piano terra.

Il bene oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla strada interna sul lato Nord-Ovest, e risulta composto da un vano deposito di circa mq 27,00. Sul lato Sud-Est sono presenti una finestra e una porta finestra attraverso cui si accede ad una corte con terreno di proprietà di circa mq 25,00.

Il collegamento con i piani superiori, al momento del sopralluogo non era presente, ma è prevista una scala autoportante ancora non montata a cui si accede percorrendo un disimpegno posto al piano terra. Il piano primo è composto da un vano di circa mq 17,00 destinato a soggiorno, un vano letto di circa mq 12,00, un w.c. di circa mq 5,50, e un disimpegno, con balconi sia sul lato Nord- Ovest che Sud-Est rispettivamente di mq 3,50 e mq 5,00. Il piano secondo è costituito da due vani letto di mq 18,00 e mq 12,00, un w.c. di mq 5,50, e un disimpegno, anche qui sono presenti balconi sul lato Nord-Ovest e sul lato Sud-Est di mq 3,50. e mq 5,00.

L'altezza interna a tutti i piani è di 2,70 mt.

Il lotto è confinante a Sud-Ovest e a Nord-Est con immobili stessa ditta identificati nella presente ctu rispettivamente al lotto 1 e al lotto 3, a Sud-Est con corte di proprietà e a Nord-Ovest con strada condominiale da cui si accede.

Gli immobili all'atto dell'accesso sono risultati non intonacati al rustico, privi di pavimenti, di rivestimenti, di porte interne, alcuni vani senza infissi ma con le persiane in alluminio, senza scala di collegamento, privi di sanitari, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

Il lotto oggetto di stima complessivamente sviluppa una superficie commerciale di circa 130 mq. La struttura portante è in cemento armato. La copertura è a doppia falda.

### 8.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Gallodoro, nella provincia di Messina. L'immobile sul lato Sud-Est prospetta con diverse aperture sulla baia di Capo Taormina. Il traffico nella zona è locale nei mesi invernali intensificandosi nei mesi estivi essendo, insieme ai comuni limitrofi, luogo di villeggiatura estiva. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria oltre quelli di prima necessità.

### 8.2. QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

servizi: nella media

esposizione: buona

luminosità: buona

panoramicità: buona

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: da rifinire





**Ortofoto lotto oggetto di stima**



**Strada di accesso al lotto oggetto di stima**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### PROCEDIMENTO DI STIMA: **Sintetico Comparativo** – *Monoparametrico in base al prezzo medio e Capitalizzazione del reddito*

Per procedere alla valutazione del bene è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il *metodo di stima sintetico comparativo* si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile. Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Facendo riferimento ai dati assunti dai canali del web e da alcune agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina è stato constatato che il valore medio di vendita di immobili ubicati nella zona in questione ed in condizioni buone oscillano tra €/mq 900,00 e €/mq 1.350,00. Il sito dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaadelterritorio.it](http://www.agenziaadelterritorio.it)) ove sono pubblicate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per immobili residenziali in stato conservativo normale nella zona B1 di Gallodoro, relativamente al secondo semestre 2024, indica valori oscillanti tra €/mq 410,00 e €/mq 610,00. Alla luce di ciò, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione ed esposizione, delle caratteristiche proprie della zona in cui lo stesso ricade, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture del bene, e della sua estensione, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a €/mq 800,00 (EURO ottocento/00).

Per superficie commerciale londa si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a ben definiti coefficienti, con le seguenti incidenze:

- 30% per i terrazzi;
- 35% per i locali con altezza inferiore a m 2,40.

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona. Nel caso in esame, si tratta principalmente di un unico vano deposito al piano terra e ai piani primo e secondo di abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono state Ufficio del Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Gallodoro, Agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina, canali del web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si ottiene pertanto con il metodo del più probabile valore di mercato un valore di vendita dell'immobile pari a Euro/mq 800,00 x 130 mq= 104.000,00 Euro



**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.

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (Piena Proprietà):** **€ 104.000,00**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Valore Intero	Valore di proprietà
Immobile	130,00 mq	€ 104.000,00	<b>€ 104.000,00</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della Vendita giudiziaria:

**€ 10.400,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7):

**€ 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**

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

**€ 93.600,00**



## **LOTTO N. 3**

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

**Piena Proprietà** di un immobile sito al piano terra, destinato a deposito, e **Piena Proprietà** di un immobile sito al piano primo e secondo destinato ad abitazione, allo stato rustico. I due immobili siti in Contrada Cardà, Gallodoro (Messina), andranno collegati internamente da una scala autoportante al momento del sopralluogo non presente. Pur essendo identificati separatamente in Catasto, si ritiene che debbano far parte di uno stesso lotto in quanto collegati internamente e con un corridoio di accesso comune al piano terra.

Il lotto oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla strada condominiale Sul lato Nord-Ovest, e risulta composto da un vano deposito di circa mq 27,00. Sul lato Sud-Est sono presenti una finestra e una porta finestra prospiciente su una corte con terreno di proprietà di circa mq 25,00.

Il collegamento con i piani superiori, al momento del sopralluogo non era presente, ma è prevista una scala autoportante di collegamento, ancora non inserita, a cui si accede attraverso un disimpegno posto al piano terra.

Il piano primo è composto da un vano di circa mq 17,00 destinato a soggiorno, un vano letto di circa mq 12,00, un w.c di circa mq 5,50, e un disimpegno, con balconi sia sul lato Nord- Ovest che Sud-Est rispettivamente di mq 3,50 e mq 5,00.

Il piano secondo è costituito da due vani letto di mq 18,00 e mq 12,00, un w.c. di mq 5,50, e un disimpegno, anche qui sono presenti balconi sul lato Nord-Ovest e sul lato Sud-Est di mq 3,50. e mq 5,00.

L'altezza interna a tutti i piani è di 2,70 mt.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava allo stato rustico come si evince dal rilievo fotografico allegato.

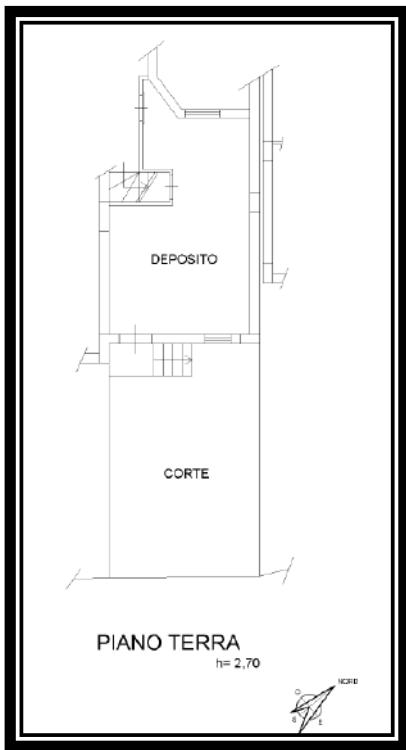
Il lotto è confinante a Sud-Ovest e a Nord-Est con immobili stessa ditta identificati nella presente ctu rispettivamente al lotto 2 e al lotto 4, a Sud-Est con corte di proprietà e a Nord-Ovest con strada condominiale da cui si accede.

Gli immobili all'atto dell'accesso come detto erano allo stato rustico, privi di pavimenti, di rivestimenti, di porte interne, alcuni vani senza infissi ma con le persiane in alluminio, senza scala di collegamento, privi di sanitari, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

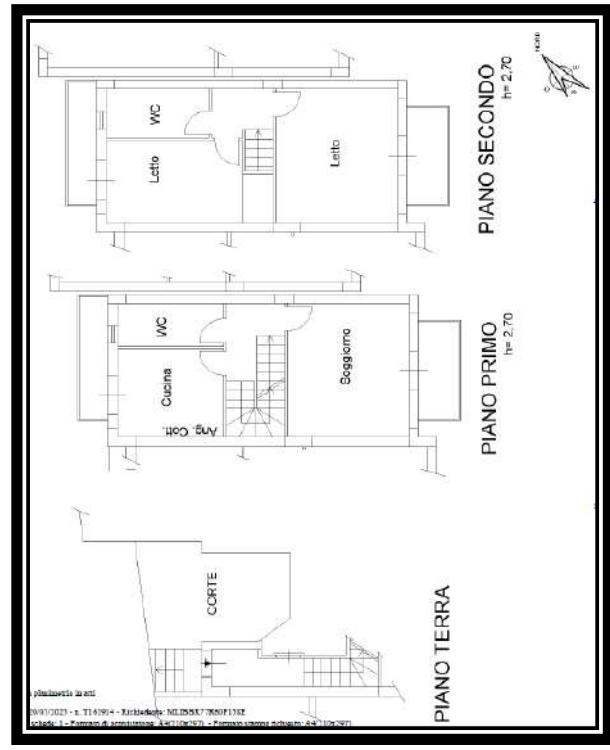
I beni, risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallodoro rispettivamente al:

- foglio 2, particella 1442,sub.17 categoria C/2, classe U, consistenza 27 mq, sup. catastale 33 mq. rendita 62,75 Euro, indirizzo catastale: C.da Cardà. S.N., Piano T,
- foglio 2, particella 1442,sub.18 categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 97 mq. rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: C.da Cardà. S.N., Piano T-1-2,





Planimetria Catastale Sub.17



Planimetria Catastale Sub.18

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva :

**mq 130,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 104.000,00**

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

**€ 93.600,00**

Data della valutazione: Agosto 2025

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi

Durante il sopralluogo, effettuato in data 21 Maggio 2025, è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili.

**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, derivante da atto di mutuo notaio Puglisi in data 1.10.2009 rep.26421/10340 a favore di Banca popolare di Lodi S.P.A. Iscrizione n.35040/6839 del 13.10.2009

Importo capitale: € 650.000,00

Importo Totale : € 1.300.000,00

.....

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE rep. 3564 del 12.11.2024 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Banco BPM S.p.A., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/12/2024 ai nn. 33684/27076.

4.2.3. *Altre trascrizioni:-*

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****5.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**CONCESSIONE EDILIZIA n. 358 del 2/02/2009**, avente ad oggetto la costruzione degli edifici previsti nel piano di lottizzazione, nel fg. N. 2, part. 44. 26, 751, nel comune di Gallodoro.

**CONCESSIONE EDILIZIA n. 2569 del 24/06/2013, Variante alla c.e. n. 358 del 2/02/2009** avente ad oggetto la costruzione degli edifici previsti nel piano di lottizzazione di un terreno individuato in Catasto al fg. N. 2, part. 44. 26, 751, successivamente part. 1430, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, nel Comune di Gallodoro.

**6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano d.F. Zona Territoriale Omogenea "C".

Comunicazione fine lavori 12.7.2013; comunicazione in data 27.9.2013 fine lavori oggetto di convenzione di Lottizzazione in Variante stipulata il 17.4.2013 rep. 469, registrata a Taormina l'8.5.2013.

**7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che, il lotto è allo stato rustico, non intonacato, e con i mattoni delle tramezzature a vista. La predisposizione delle divisioni interne, degli impianti, delle aperture, le altezze, corrispondono alle planimetrie catastali presentate all'Ufficio Catasto di Messina il 7.2.2012 e alle planimetrie di progetto approvate dalla Commissione Edilizia Comunale del Comune di Gallodoro il 23.3.2010, a meno di una piccola variazione al piano secondo nella disposizione interna della porta di accesso al vano letto lato Nord-Ovest.

## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena Proprietà di un immobile sito al piano terra, destinato a deposito, e Piena Proprietà di un immobile sito al piano primo e secondo destinato ad abitazione. I due immobili siti in Contrada Cardà, Gallodoro (Messina), andranno collegati internamente da una scala autoportante ancora non inserita. Pur essendo identificati separatamente in Catasto, si ritiene che debbano far parte di uno stesso lotto in quanto collegati internamente e con un corridoio interno per l'accesso comune posto al piano terra.

Il bene oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla strada interna sul lato Nord-Ovest, e risulta composto da un vano deposito di circa mq 27,00. Sul lato Sud-Est sono presenti una finestra e una porta finestra attraverso cui si accede ad una corte con terreno di proprietà di circa mq 25,00.

Il collegamento con i piani superiori, al momento del sopralluogo non era presente, ma è prevista una scala autoportante ancora non montata a cui si accede percorrendo un disimpegno posto al piano terra. Il piano primo è composto da un vano di circa mq 17,00 destinato a soggiorno, un vano letto di circa mq 12,00, un w.c. di circa mq 5,50, e un disimpegno, con balconi sia sul lato Nord- Ovest che Sud-Est rispettivamente di mq 3,50 e mq 5,00. Il piano secondo è costituito da due vani letto di mq 18,00 e mq 12,00, un w.c. di mq 5,50, e un disimpegno, anche qui sono presenti balconi sul lato Nord-Ovest e sul lato Sud-Est di mq 3,50. e mq 5,00.

L'altezza interna a tutti i piani è di 2,70 mt.

Il lotto è confinante a Sud-Ovest e a Nord-Est con immobili stessa ditta identificati nella presente ctu rispettivamente al lotto 2 e al lotto 4, a Sud-Est con corte di proprietà e a Nord-Ovest con strada condominiale da cui si accede.

Gli immobili all'atto dell'accesso sono risultati non intonacati al rustico, privi di pavimenti, di rivestimenti, di porte interne, alcuni vani senza infissi ma con le persiane in alluminio, senza scala di collegamento, privi di sanitari, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

Il lotto oggetto di stima complessivamente sviluppa una superficie commerciale di circa 130 mq. La struttura portante è in cemento armato. La copertura è a doppia falda.

### 8.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Gallodoro, nella provincia di Messina. L'immobile sul lato Sud-Est prospetta con diverse aperture sulla baia di Capo Taormina. Il traffico nella zona è locale nei mesi invernali intensificandosi nei mesi estivi essendo, insieme ai comuni limitrofi, luogo di villeggiatura estiva. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria oltre quelli di prima necessità.

### 8.2. QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

servizi: nella media

esposizione: buona

luminosità: buona

panoramicità: buona

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: da rifinire



**Ortofoto lotto oggetto di stima**



**Strada di accesso al lotto oggetto di stima**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### PROCEDIMENTO DI STIMA: **Sintetico Comparativo** – *Monoparametrico in base al prezzo medio e Capitalizzazione del reddito*

Per procedere alla valutazione del bene è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il *metodo di stima sintetico comparativo* si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile. Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Facendo riferimento ai dati assunti dai canali del web e da alcune agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina è stato constatato che il valore medio di vendita di immobili ubicati nella zona in questione ed in condizioni buone oscillano tra €/mq 900,00 e €/mq 1.350,00. Il sito dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)) ove sono pubblicate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per immobili residenziali in stato conservativo normale nella zona B1 di Gallodoro, relativamente al secondo semestre 2024, indica valori oscillanti tra €/mq 410,00 e €/mq 610,00. Alla luce di ciò, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione ed esposizione, delle caratteristiche proprie della zona in cui lo stesso ricade, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture del bene, e della sua estensione, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a €/mq 800,00 (EURO ottocento/00).

Per superficie commerciale londa si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a ben definiti coefficienti, con le seguenti incidenze:

- 30% per i terrazzi;
- 35% per i locali con altezza inferiore a m 2,40.

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona. Nel caso in esame, si tratta principalmente di un unico vano deposito al piano terra e ai piani primo e secondo di abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono state Ufficio del Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Gallodoro, Agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina, canali del web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si ottiene pertanto con il metodo del più probabile valore di mercato un valore di vendita dell'immobile pari a Euro/mq 800,00 x 130 mq= 104.000,00 Euro



**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.

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (Piena Proprietà):** **€ 104.000,00**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Valore Intero	Valore di proprietà
Immobile	130,00 mq	€ 104.000,00	<b>€ 104.000,00</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della Vendita giudiziaria:

**€ 10.400,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7):

**€ 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**

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

**€ 93.600,00**



## **LOTTO N. 4**

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

Piena Proprietà di un immobile sito al piano terra, destinato a deposito, e Piena Proprietà di un immobile sito al piano primo e secondo destinato ad abitazione, allo stato rustico. I due immobili siti in Contrada Cardà, Gallodoro (Messina), andranno collegati internamente da una scala autoportante al momento del sopralluogo non presente. Pur essendo identificati separatamente in Catasto, si ritiene che debbano far parte di uno stesso lotto in quanto collegati internamente e con un corridoio di accesso comune al piano terra.

Il lotto oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla strada condominiale Sul lato Nord-Ovest, e risulta composto da un vano deposito di circa mq 27,00. Sul lato Sud-Est sono presenti una finestra e una porta finestra prospiciente su una corte con terreno di proprietà di circa mq 25,00.

Il collegamento con i piani superiori, al momento del sopralluogo non era presente, ma è prevista una scala autoportante di collegamento, ancora non inserita, a cui si accede attraverso un disimpegno posto al piano terra.

Il piano primo è composto da un vano di circa mq 17,00 destinato a soggiorno, un vano letto di circa mq 12,00, un w.c di circa mq 5,50, e un disimpegno, con balconi sia sul lato Nord- Ovest che Sud-Est rispettivamente di mq 3,50 e mq 5,00.

Il piano secondo è costituito da due vani letto di mq 18,00 e mq 12,00, un w.c. di mq 5,50, e un disimpegno, anche qui sono presenti balconi sul lato Nord-Ovest e sul lato Sud-Est di mq 3,50. e mq 5,00.

L'altezza interna a tutti i piani è di 2,70 mt.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava allo stato rustico come si evince dal rilievo fotografico allegato.

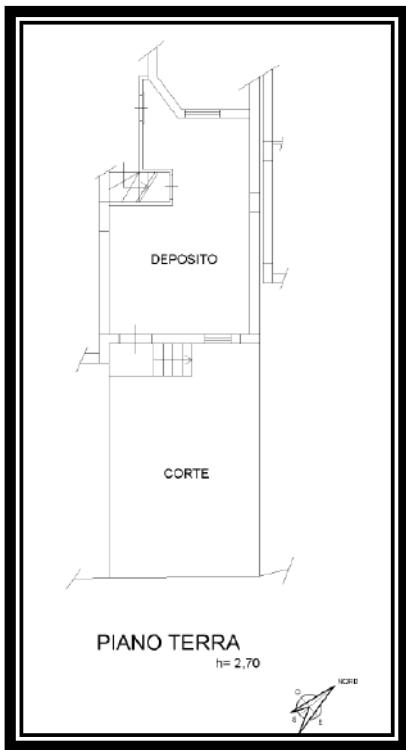
Il lotto è confinante a Nord-Est con immobile altra ditta, a Sud-Ovest con immobile stessa ditta identificato nella presente ctu al lotto 3, a Sud-Est con corte di proprietà e a Nord-Ovest con strada condominiale da cui si accede.

Gli immobili all'atto dell'accesso come detto erano allo stato rustico, privi di pavimenti, di rivestimenti, di porte interne, alcuni vani senza infissi ma con le persiane in alluminio, senza scala di collegamento, privi di sanitari, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

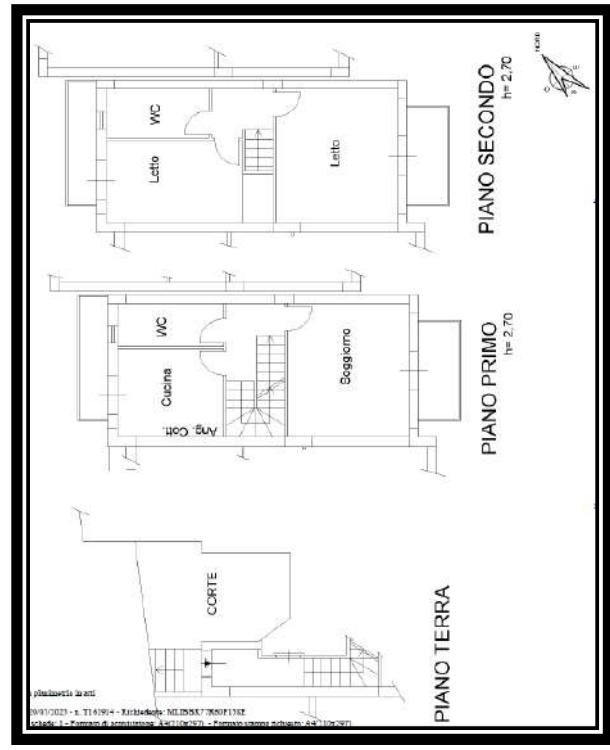
I beni, risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallodoro rispettivamente al:

- foglio 2, particella 1442,sub.19 categoria C/2, classe U, consistenza 27 mq, sup. catastale 35 mq. rendita 62,75 Euro, indirizzo catastale: C.da Cardà. S.N., Piano T,
- foglio 2, particella 1442,sub.20 categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 97 mq. rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: C.da Cardà. S.N., Piano T-1-2,





Planimetria Catastale Sub.17



Planimetria Catastale Sub.18

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva :

**mq 130,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 104.000,00**

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

**€ 93.600,00**

Data della valutazione: Agosto 2025

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

Durante il sopralluogo, effettuato in data 21 Maggio 2025, è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili.

**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, derivante da atto di mutuo notaio Puglisi in data 1.10.2009 rep.26421/10340 a favore di Banca popolare di Lodi S.P.A. Iscrizione n.35040/6839 del 13.10.2009

Importo capitale: € 650.000,00

Importo Totale : € 1.300.000,00

.....

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE rep. 3564 del 12.11.2024 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Banco BPM S.p.A., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/12/2024 ai nn. 33684/27076.

4.2.3. *Altre trascrizioni:-*

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****5.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**CONCESSIONE EDILIZIA n. 358 del 2/02/2009**, avente ad oggetto la costruzione degli edifici previsti nel piano di lottizzazione, nel fg. N. 2, part. 44. 26, 751, nel comune di Gallodoro.

**CONCESSIONE EDILIZIA n. 2569 del 24/06/2013, Variante alla c.e. n. 358 del 2/02/2009** avente ad oggetto la costruzione degli edifici previsti nel piano di lottizzazione di un terreno individuato in Catasto al fg. N. 2, part. 44. 26, 751, successivamente part. 1430, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, nel Comune di Gallodoro.

**6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano d.F. Zona Territoriale Omogenea "C".

Comunicazione fine lavori 12.7.2013; comunicazione in data 27.9.2013 fine lavori oggetto di convenzione di Lottizzazione in Variante stipulata il 17.4.2013 rep. 469, registrata a Taormina l'8.5.2013.

**7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che, il lotto è allo stato rustico, non intonacato, e con i mattoni delle tramezzature a vista. La predisposizione delle divisioni interne, degli impianti, delle aperture, le altezze, corrispondono alle planimetrie catastali presentate all'Ufficio Catasto di Messina il 7.2.2012 e alle planimetrie di progetto approvate dalla Commissione Edilizia Comunale del Comune di Gallodoro il 23.3.2010, a meno di una piccola variazione al piano secondo nella disposizione interna della porta di accesso al vano letto lato Nord-Ovest.

## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena Proprietà di un immobile sito al piano terra, destinato a deposito, e Piena Proprietà di un immobile sito al piano primo e secondo destinato ad abitazione. I due immobili siti in Contrada Cardà, Gallodoro (Messina), andranno collegati internamente da una scala autoportante ancora non inserita. Pur essendo identificati separatamente in Catasto, si ritiene che debbano far parte di uno stesso lotto in quanto collegati internamente e con un corridoio interno per l'accesso comune posto al piano terra.

Il bene oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla strada interna sul lato Nord-Ovest, e risulta composto da un vano deposito di circa mq 27,00. Sul lato Sud-Est sono presenti una finestra e una porta finestra attraverso cui si accede ad una corte con terreno di proprietà di circa mq 25,00.

Il collegamento con i piani superiori, al momento del sopralluogo non era presente, ma è prevista una scala autoportante ancora non montata a cui si accede percorrendo un disimpegno posto al piano terra. Il piano primo è composto da un vano di circa mq 17,00 destinato a soggiorno, un vano letto di circa mq 12,00, un w.c. di circa mq 5,50, e un disimpegno, con balconi sia sul lato Nord- Ovest che Sud-Est rispettivamente di mq 3,50 e mq 5,00. Il piano secondo è costituito da due vani letto di mq 18,00 e mq 12,00, un w.c. di mq 5,50, e un disimpegno, anche qui sono presenti balconi sul lato Nord-Ovest e sul lato Sud-Est di mq 3,50. e mq 5,00.

L'altezza interna a tutti i piani è di 2,70 mt.

Il lotto è confinante a Nord-Est con immobile altra ditta, a Sud-Ovest con immobile stessa ditta identificato nella presente ctu al lotto 3, a Sud-Est con corte di proprietà e a Nord-Ovest con strada condominiale da cui si accede.

Gli immobili all'atto dell'accesso sono risultati non intonacati al rustico, privi di pavimenti, di rivestimenti, di porte interne, alcuni vani senza infissi ma con le persiane in alluminio, senza scala di collegamento, privi di sanitari, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

Il lotto oggetto di stima complessivamente sviluppa una superficie commerciale di circa 130 mq. La struttura portante è in cemento armato. La copertura è a doppia falda.

### 8.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Gallodoro, nella provincia di Messina. L'immobile sul lato Sud-Est prospetta con diverse aperture sulla baia di Capo Taormina. Il traffico nella zona è locale nei mesi invernali intensificandosi nei mesi estivi essendo, insieme ai comuni limitrofi, luogo di villeggiatura estiva. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria oltre quelli di prima necessità.

### 8.2. QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

servizi: nella media

esposizione: buona

luminosità: buona

panoramicità: buona

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: da rifinire



**Ortofoto lotto oggetto di stima**



**Strada di accesso al lotto oggetto di stima**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### PROCEDIMENTO DI STIMA: **Sintetico Comparativo** – *Monoparametrico in base al prezzo medio e Capitalizzazione del reddito*

Per procedere alla valutazione del bene è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il *metodo di stima sintetico comparativo* si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile. Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Facendo riferimento ai dati assunti dai canali del web e da alcune agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina è stato constatato che il valore medio di vendita di immobili ubicati nella zona in questione ed in condizioni buone oscillano tra €/mq 900,00 e €/mq 1.350,00. Il sito dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)) ove sono pubblicate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per immobili residenziali in stato conservativo normale nella zona B1 di Gallodoro, relativamente al secondo semestre 2024, indica valori oscillanti tra €/mq 410,00 e €/mq 610,00. Alla luce di ciò, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione ed esposizione, delle caratteristiche proprie della zona in cui lo stesso ricade, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture del bene, e della sua estensione, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a €/mq 800,00 (EURO ottocento/00).

Per superficie commerciale londa si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a ben definiti coefficienti, con le seguenti incidenze:

- 30% per i terrazzi;
- 35% per i locali con altezza inferiore a m 2,40.

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona. Nel caso in esame, si tratta principalmente di un unico vano deposito al piano terra e ai piani primo e secondo di abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono state Ufficio del Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Gallodoro, Agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina, canali del web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si ottiene pertanto con il metodo del più probabile valore di mercato un valore di vendita dell'immobile pari a Euro/mq 800,00 x 130 mq= 104.000,00 Euro



**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.

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (Piena Proprietà):** **€ 104.000,00**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Valore Intero	Valore di proprietà
Immobile	130,00 mq	€ 104.000,00	<b>€ 104.000,00</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della Vendita giudiziaria:

**€ 10.400,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7):

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

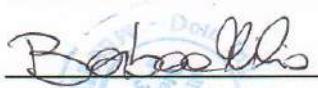
**€ 0,00**

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

**€ 93.600,00**

*Data 20/08/2025*

*Il tecnico incaricato*  
*Ing. Barbara Milio*




TRIBUNALE DI MESSINA - PROC. ES. N. 245/2024

**ELENCO ALLEGATI**

1. Mandato di Nomina
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione catastale
4. Documentazione urbanistica
5. Rilievo Fotografico
6. Invio Elaborato alle parti