



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 8/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Elrond NPL 2017 S.r.l.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Lo Presti Giuseppe

CUSTODE:

Avv. Alessandro Campo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Luana Biviano**

CF:BVNLNU80S42E606K

con studio in LIPARI (ME) VIA SANT'ANNA PONTE

telefono: 0909812012

email: luanabiviano@tiscali.it

PEC: luana.biviano@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 8/2020

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a TERME VIGLIATORE Via Nazionale Terme 217, della superficie commerciale di **159,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile residenziale a due elevazioni costituito da un ingresso principale al piano terra, con accesso dalla via Nazionale, e un piano primo dove si sviluppa l'abitazione con due accessi secondari. La residenza è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno, una dispensa, un locale di servizio oltre ad un' ampia terrazza, un patio e una terrazza praticabile in copertura accessibile dal giardino esterno. Costituiscono pertinenze accessorie dell'abitazione principale un locale di deposito al piano terra, accessibile dall'esterno e direttamente collegato all'abitazione principale da scala interna e terreno retrostante diviso in due corpi da un percorso comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala si, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 292,06 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Terme n. 217, piano: Terra, Primo e Terrazza praticabile, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: L'immobile confina a nord con la Via Nazionale Terme, a Sud con Terreno stessa Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con fabbricato Altra Ditta foglio 9 part. 25 e terreno part. 582 e ad Ovest con strada comunale pedonale scalinata " Bagni\_Perroni"

Il sub 2 è stato soppresso e sostituito dal sub 6 in seguito a denuncia di variazione da parte del CTU per accatastamento della planimetria risultante mancante dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Messina.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano seminterrato e una terrazza praticabile

**A.1 cantina**, composto da due vani comunicanti, sviluppa una superficie commerciale di **21,00** Mq, identificato con il numero 219.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 33,62 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 219, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: L'immobile confina a nord con la Via Nazionale Terme, a Sud con Terreno stessa Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con immobile Stessa Ditta e stessa part. 23 sub 6 e ad Ovest con strada comunale pedonale scalinata " Bagni\_Perroni"

**A.2 terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **16,10** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1204 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 197, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 1,63 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/05/1978.

Coerenze: Il terreno confina a nord con la particella 23 stessa Ditta, a Sud con strada comunale particella 1205, ad Est con terreno altra Ditta foglio 9 part. 582 e 1105 e ad Ovest

con strada comunale pedonale scalinata " Bagni\_Perroni"

La particella 1204 è considerata come giardino di pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare ed è stata computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali , e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 All.C)

**A.3 terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **0,60 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1206 (catasto terreni), superficie 30, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/05/1978.

Coerenze: Il terreno confina a nord con la strada comunale particella 1205, a Sud con Terreno altra Ditta foglio 9 Part. 654, ad Est con terreno altra Ditta foglio 9 part. 654 e terreno part. 1105 e ad Ovest con strada comunale pedonale scalinata " Bagni\_Perroni"

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>159,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>37,70 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 85.944,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.052,57</b>
Data della valutazione:	<b>06/08/2020</b>

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

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

L'occupante ha presentato ricorso ex. art.619 c.p.c. di opposizione di terzo all'esecuzione immobiliare depositata il 02 marzo 2020.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/11/2002 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. 5051 di repertorio, iscritta il 20/11/2002 ai nn. 29564/3460, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 100.000 euro.

Importo capitale: 50.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale** attiva, registrata il 30/04/2004 ai nn. 23087/2003, iscritta il 12/05/2004 ai nn. 18046/4258, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 .

Importo ipoteca: 32.670,80.

Importo capitale: 16.335,40

ipoteca **legale** cancellata, registrata il 25/03/2005 ai nn. 419/2005 , iscritta il 22/04/2005 ai nn. 14322/4558 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 7.139,86.

Importo capitale: 3.569,93.

La formalità è riferita solamente a particella 23 sub.2.

Annotazione trascritta il 13/03/2020 ai nn. 7123/1327 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale** cancellata, registrata il 21/07/2005 ai nn. 10628/2005 , iscritta il 02/08/2005 ai nn. 29344/9798, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 5.648,18.

Importo capitale: 2.824,09.

La formalità è riferita solamente a particella 23 sub.1.

Annotazione trascritta il 13/03/2020 ai nn. 7124/1328 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale** attiva, registrata il 19/12/2013 ai nn. 585/2013, iscritta il 20/12/2013 ai nn. 32501/2907, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 35.921,10.

Importo capitale: 71.842,20.

La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione

ipoteca **legale** attiva, registrata il 20/02/2020 ai nn. 12591/2019, iscritta il 24/02/2020 ai nn. 4822/630, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 82.302,74 .

Importo capitale: 41.151,37

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

pignoramento, registrata il 16/01/2020 ai nn. 60, trascritta il 03/02/2020 ai nn. 2603/1865, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

#### 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>

Ulteriori avvertenze:

Il sottoscritto CTU, dopo avere effettuato accertamenti presso gli uffici competenti e analizzato la certificazione notarile, non ha riscontrato alcun vincolo diretto gravante sui beni, ad eccezione comunque delle limitazioni imposte dagli strumenti urbanistici (Piano Territoriale Paesaggistico e Piano Regolatore Generale). Per tutti i beni il sottoscritto non è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi agli stessi ad eccezione di quelli già segnalati nella relazione notarile e nelle ispezioni ipotecarie. Inoltre per i beni oggetto di esecuzione, non sono presenti oneri di natura condominiale.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 19/11/2002), con atto stipulato il 19/11/2002 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. 5050 di repertorio, trascritto il 20/11/2002 ai nn. 29563/24347

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di successione (dal 24/01/1997 fino al 19/11/2002), trascritto il 19/10/1999 ai nn. 27332/22567.

Dalla visura storica risulta denuncia (nei passaggi di successione causa morte) del 24/01/1997 protocollo n. 331794 in atti dal 31/10/2001 Registrazione: US Sede: Messina Volume: 2094 n: 58 del 30/09/1997 Successione (n. 10042.1/1999).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di Successione (dal 24/01/1997 fino al 19/11/2002), trascritto il 19/10/1999 ai nn. 27332/22567.

Dalla visura storica risulta denuncia (nei passaggi di successione causa morte) del 24/01/1997 protocollo n. 331794 in atti dal 31/10/2001 Registrazione: US Sede: Messina Volume: 2094 n: 58 del 30/09/1997 Successione (n. 10042.1/1999).

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

Dall'esito delle verifiche effettuate e dalle dichiarazioni rese dall'occupante si fa presente che il fabbricato risulta essere costruito in epoca antecedente al 1942.

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

**N. 0.**

Presso L'ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore è stata appurata l'inesistenza di atti presentati nell'archivio Comunale e su supporto magnetico fornito dal Comune di Castoreale con il registro delle licenze edilizie dal 14/11/1953 al 22/10/1963. Terme Vigliatore fino al 1966, anno in cui il centro diventò un comune autonomo, era una frazione della vicina Castoreale.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.495/DRU in data 17/07/2002 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente;, l'immobile ricade in zona A1\_Edifici, manufatti e/o sistemi insediativi di valore storico artistico-ambientale, archeologico; . Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle zone A1 Il rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della competente Soprintendenza BB.CC.AA. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.. Il titolo è riferito

solamente al fabbricato identificato al foglio 9 part. 23 . La particella 1204 ricade per una parte adiacente al fabbricato in in zone A2 “ Aree di pertinenza e/o di salvaguardia contestuale degli edifici e dei manufatti storici classificati come A1” e in parte in zona B2 "Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste". La particella 1206 ricade interamente in zona B2. Norme tecniche e indici: Nelle zone A2 sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, restauro e ripristino filologico dei valori artistici e/o naturali presenti e superstiti, compresi tutti i manufatti storici che costituiscono testimonianza della cultura materiale e delle tecnologie storiche, compresa la sistemazione a parco e giardino.

PTP - Piano Territoriale Paesaggistico Ambito 9 ME vigente, in forza di delibera di approvazione D.A.n.6682 del 29/12/2016 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, successivamente modificato e adottato con D.A. n.090 del 23/10/2019 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, l'immobile ricade in zona "Centri storici "CS\_63\_09 e immobile censito il 28.04.2006 come patrimonio storico culturale catalogato classe C1 \_Codice B1\_0784\_09 dei "Beni isolati del paesaggio locale N.12\_Pianura e Penisola di Milazzo".. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentiti interventi di restauro conservativo e recupero che tendano a salvaguardare i caratteri tipologici ed architettonici del bene, con particolare riferimento agli aspetti dominanti che connotano il rapporto con l'ambiente, garantendo in ogni caso la conservazione dei corpi originari e utilizzando materiali compatibili con l'architettura storica; Interventi soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali con le procedure di cui all'art. 146 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio.. In riferimento all'istanza del CTU la U.O.2 Sez. Beni Architettonici e Storico Artistici con nota prot. 8023 del 08.06.2020 attesta che l'immobile non risulta sottoposto a vincolo diretto ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

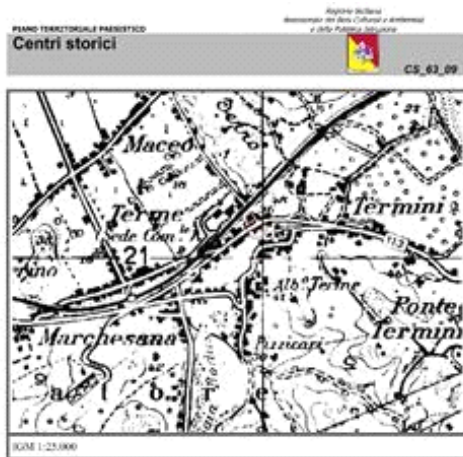
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esito delle verifiche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate non si riscontravano nè le planimetrie relative ai sub. 1 e 2 nè l'elaborato planimetrico pertanto si è proceduto con l'accatastamento dei sub con pratica docfa per "planimetria mancante". Relativamente al sub 2 dal calcolo della consistenza e soprattutto dal numero dei piani tra quelli presenti in banca dati e quelli proposti risultava una difformità. Il sub 2 infatti risultava solo al piano primo mentre nello stato di fatto è presente il collegamento verticale al piano terra e la terrazza praticabile in copertura. Si è proceduto pertanto alla redazione dell'elaborato planimetrico con la corretta indicazione dei subalterni e le planimetrie sono state correttamente accatastate in conformità con lo stato di fatto. In particolare per il sub 1 è variata la classe e la rendita mentre il sub 2 è stato sostituito con il sub 6 per il quale è variato il numero di piani, la consistenza e la rendita. E' stato inoltre inserito il corretto numero civico.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Per il fabbricato di antica fattura non è presente negli archivi comunali alcuna richiesta di licenza o concessione edilizia. Dalle verifiche effettuate sul manufatto, in merito alla tipologia costruttiva e ai materiali utilizzati e dalle informazioni reperite sia dall'occupante che dagli strumenti di Piano (PRG e PTP), si può affermare che il fabbricato sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942 e pertanto in assenza di atti autorizzativi.



Planimetria IGM\_PTP\_CS\_63\_09



Perimetrazione dell'abitato al 1940\_PTP CS\_63\_09

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Il CTU ha provveduto all'accatastamento delle planimetrie rilevate del sub 1 e del sub 2 ricadenti del perimetro della particella 23 foglio 9 escludendo la superficie del locale di servizio ricadente nella particella 1204 considerato urbanisticamente difforme e non sanabile.



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato ricade in zona omogenea A1 del PRG dove sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo con divieto di nuova edificazione. La particella 1204 nei pressi del fabbricato ricade in zone A2 "aree di pertinenza e/o di salvaguardia contestuale degli edifici e dei manufatti storici classificati come A1". Nelle

sud dette aree sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, restauro e ripristino. Ne segue che il volume riferito al locale di servizio risulta in contrasto con lo strumento urbanistico vigente per cui non sanabile ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. (normativa di riferimento: N.T.A. del P.R.G. vigente, D.P.R. 380/2001, L.R. 16/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del locale di servizio e ripristino dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del volume eccedente e ripristino dei luoghi: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Stralcio PRG con individuazione del fabbricato



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto con individuazione del volume irregolare

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

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA NAZIONALE TERME 217

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERME VIGLIATORE Via Nazionale Terme 217, della superficie commerciale di **159,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile residenziale a due elevazioni costituito da un ingresso principale al piano terra, con accesso dalla via Nazionale, e un piano primo dove si sviluppa l'abitazione con due accessi secondari. La residenza è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno, una dispensa, un locale di servizio oltre ad un' ampia terrazza, un patio e una terrazza praticabile in copertura accessibile dal giardino esterno. Costituiscono pertinenze accessorie dell'abitazione principale un locale di deposito al piano terra, accessibile dall'esterno e direttamente collegato



all'abitazione principale da scala interna e terreno retrostante diviso in due corpi da un percorso comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala si, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 292,06 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Terme n. 217, piano: Terra, Primo e Terrazza praticabile, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: L'immobile confina a nord con la Via Nazionale Terme, a Sud con Terreno stessa Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con fabbricato Altra Ditta foglio 9 part. 25 e terreno part. 582 e ad Ovest con strada comunale pedonale scalinata " Bagni\_Perroni"

Il sub 2 è stato soppresso e sostituito dal sub 6 in seguito a denuncia di variazione da parte del CTU per accatastamento della planimetria risultante mancante dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Messina.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano seminterrato e una terrazza praticabile



Ingresso dalla Via Nazionale



Ingresso dal giardino di pertinenza

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:	nella media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è sito in zona centrale del Comune di Terme Vigliatore e confina a Nord con la Via Nazionale Terme, a Sud con Terreno stessa Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con fabbricato Altra Ditta e ad Ovest con strada comunale pedonale “scalinata Bagni\_Perroni”. L’accesso principale è sito sulla Via Nazionale tramite uno slargo prospiciente l’abitazione, mentre sono presenti due accessi secondari, alla quota del primo piano, uno direttamente dalla scala comunale, sul patio esterno alle spalle dell’edificio, e l’altro dal giardino di pertinenza. L’immobile si sviluppa su due elevazioni con un terreno di pertinenza adibito a giardino posto sul retro alla quota del primo piano diviso da percorso comunale e accessibile da quest’ultimo. Il piano terra è costituito da un ingresso principale che ospita il collegamento verticale al piano primo, un magazzino con ingresso indipendente e direttamente collegato all’abitazione principale dalla scala interna e da un locale commerciale completamente indipendente e oggetto di valutazione a parte. Il piano primo ospita l’abitazione principale costituita da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno, un locale dispensa e un locale di servizio con una superficie abitabile di circa 100 mq. Sempre allo stesso livello sono collocati a Nord-Ovest un’ampia terrazza direttamente accessibile dai vani principali mentre a Sud-Est un patio coperto. Una terrazza praticabile, è ubicata in copertura ed accessibile dal giardino posto sul retro del fabbricato. Dal punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura portante in muratura e solai di interpiano realizzati in legno. L’immobile infatti risulta realizzato prima del 1942. Gli ambienti del primo piano, oggetto di più recente manutenzione, hanno un’altezza utile interna di circa 3,00 ml con discrete rifiniture interne e dotazioni impiantistiche. Gli ambienti del piano terra hanno un’altezza utile interna di circa 3,20 ml e risultano in pessimo stato di conservazione, senza finiture e in avanzato stato di degrado. L’immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

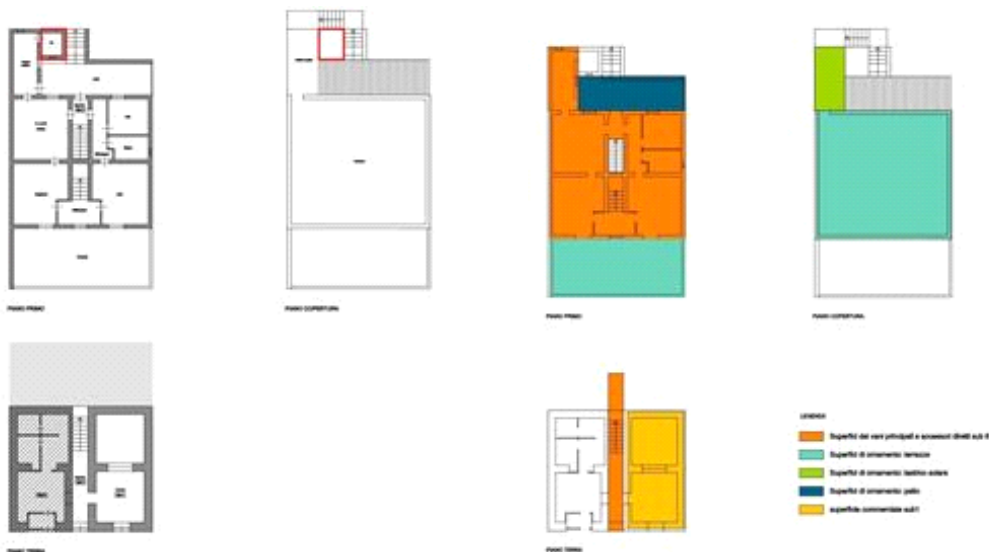
#### CONSISTENZA:

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
Unità immobiliare parte di un edificio	118,00	x	100 %	=	118,00
Accessori diretti (vano scala)	15,00	x	100 %	=	15,00
Superfici di ornamento: Patio (fino a 25 mq)	23,00	x	35 %	=	8,05
Superfici di ornamento: Terrazza comunicante con i vani principali (fino a 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superfici di ornamento: Terrazza comunicante con i vani principali (eccedenza oltre 25 mq)	24,00	x	10 %	=	2,40

Superfici di ornamento: Terrazza non comunicante con i vani principali (fino a 25 mq)	25,00	x	15 %	=	3,75
Superfici di ornamento: Terrazza non comunicante con i vani principali (eccedenza oltre 25 mq)	84,00	x	5 %	=	4,20
Superfici di ornamento: lastrico solare	6,00	x	10 %	=	0,60
<b>Totale:</b>	<b>320,00</b>				<b>159,50</b>



Planimetrie stato di fatto

Schema di calcolo delle superfici commerciali

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da due vani comunicanti, sviluppa una superficie commerciale di **21,00** Mq, identificato con il numero 219.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 33,62 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 219, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: L'immobile confina a nord con la Via Nazionale Terme, a Sud con Terreno stessa Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con immobile Stessa Ditta e stessa part. 23 sub 6 e ad Ovest con strada comunale pedonale scalinata " Bagni\_Perroni"

**terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **16,10** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1204 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 197, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 1,63 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/05/1978.

Coerenze: Il terreno confina a nord con la particella 23 stessa Ditta, a Sud con strada comunale particella 1205, ad Est con terreno altra Ditta foglio 9 part. 582 e 1105 e ad Ovest con strada comunale pedonale scalinata " Bagni\_Perroni"

La particella 1204 è considerata come giardino di pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare ed è stata computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali , e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 All.C)

**terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **0,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1206 (catasto terreni), superficie 30, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/05/1978.

Coerenze: Il terreno confina a nord con la strada comunale particella 1205, a Sud con Terreno altra Ditta foglio 9 Part. 654, ad Est con terreno altra Ditta foglio 9 part. 654 e terreno part. 1105 e ad Ovest con strada comunale pedonale scalinata " Bagni\_Perroni"

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari\_Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 590,00

Valore massimo: 880,00

Immobiliare Buemi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 800,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 604,00

Valore massimo: 871,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta operando una media dei valori di cui sopra, si avrà:  $V_m = \Sigma P_n/n$ .

Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:  $V_m = ( 735,00 + 600,00 + 737,00 ) / 3 = 690,00 \text{ €/mq}$ .

Il valore appena ottenuto non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si applicheranno dei coefficienti correttivi.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	159,50	x	690,00	=	<b>110.055,00</b>
Valore superficie accessori:	37,70	x	690,00	=	<b>26.013,00</b>
					<b>136.068,00</b>

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di piano	-13.606,80
Stato di conservazione	-13.606,80
Vetusta (oltre 45 anni)	-20.410,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 88.444,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 88.444,20</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	159,50	37,70	88.444,20	88.444,20
				<b>88.444,20 €</b>	<b>88.444,20 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 2.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 85.944,20</b>

### 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: **€ 12.891,63**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.052,57</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 8/2020

## LOTTO 2

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

**B**

**negozio** a TERME VIGLIATORE Via Nazionale Terme 215, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è sito in zona centrale del Comune di Terme Vigliatore e confina a Nord con la Via Nazionale Terme, a Sud con Terreno stessa Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con fabbricato Altra Ditta foglio 9 particella 25 e ad Ovest con stessa Ditta part. 23 sub 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 260,60 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Terme 215, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con la Via Nazionale Terme, a Sud con Terreno stessa Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con fabbricato Altra Ditta foglio 9 part. 25 e terreno part. 582 e ad Ovest con stessa Ditta e stessa pat. 23 sub 6.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano seminterrato e una terrazza praticabile .

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>38,00 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>€ 24.635,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.940,52</b>
Data della valutazione:	<b>06/08/2020</b>

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

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

L'occupante ha presentato ricorso ex. art.619 c.p.c. di opposizione di terzo all'esecuzione immobiliare depositata il 02 marzo 2020.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/11/2002 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. 5050 di repertorio, iscritta il 20/11/2002 ai nn. 29564/3460, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 100.000 euro.

Importo capitale: 50.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale** attiva, registrata il 30/04/2004 ai nn. 23087/2003, iscritta il 12/05/2004 ai nn. 18046/4258, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 .

Importo ipoteca: 32.670,80.

Importo capitale: 16.335,40

ipoteca **legale** attiva, registrata il 19/12/2013 ai nn. 585/2013, iscritta il 20/12/2013 ai nn. 32501/2907, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 35.921,10.

Importo capitale: 71.842,20.

La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione

ipoteca **legale** attiva, registrata il 20/02/2020 ai nn. 12591/2019, iscritta il 24/02/2020 ai nn. 4822/630, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 82.302,74 .

Importo capitale: 41.151,37.

L'ipoteca si riferisce al foglio 9 particella sub 5

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 16/01/2020 ai nn. 60, trascritta il 03/02/2020 ai nn. 2603/1865, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 19/11/2002), con atto stipulato il 19/11/2002 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. 5050 di repertorio, trascritto il 20/11/2002 ai nn. 29563/24347

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di successione (dal 24/01/1997 fino al 19/11/2002), trascritto il 19/10/1999 ai nn. 27332/22567.

Dalla visura storica risulta denuncia (nei passaggi di successione causa morte) del 24/01/1997 protocollo n. 331794 in atti dal 31/10/2001 Registrazione: US Sede: Messina Volume: 2094 n: 58 del 30/09/1997 Successione (n. 10042.1/1999).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di Successione (dal 24/01/1997 fino al 19/11/2002), trascritto il 19/10/1999 ai nn. 27332/22567.

Dalla visura storica risulta denuncia (nei passaggi di successione causa morte) del 24/01/1997 protocollo n. 331794 in atti dal 31/10/2001 Registrazione: US Sede: Messina Volume: 2094 n: 58 del 30/09/1997 Successione (n. 10042.1/1999).

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

Dall'esito delle verifiche effettuate e dalle dichiarazioni rese dall'occupante si fa presente che il fabbricato risulta essere costruito in epoca antecedente al 1942.

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

#### **N. 0.**

Presso L'ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore è stata appurata l'inesistenza di atti presentati nell'archivio Comunale e su supporto magnetico fornito dal Comune di Castoreale con il registro delle licenze edilizie dal 14/11/1953 al 22/10/1963. Terme vigliatore fino al 1966, anno in cui il centro diventò un comune autonomo, era una frazione della vicina Castoreale.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.495/DRU in data 17/07/2002 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, l'immobile ricade in zona A1\_Edifici, manufatti e/o sistemi insediativi di valore storico artistico-ambientale, archeologico; . Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle zone A1 Il rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della competente Soprintendenza BB.CC.AA. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

PTP - Piano Territoriale Paesaggistico Ambito 9 ME vigente, in forza di delibera di approvazione D.A.n.6682 del 29/12/2016 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, successivamente modificato e adottato con D.A. n.090 del 23/10/2019 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, l'immobile ricade in zona "Centri storici "CS\_63\_09 e immobile censito il 28.04.2006 come patrimonio storico culturale catalogato classe C1 \_Codice B1\_0784\_09 dei "Beni isolati del paesaggio locale N.12\_Pianura e Penisola di Milazzo".. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentiti interventi di restauro conservativo e recupero che tendano a salvaguardare i caratteri tipologici ed architettonici del bene, con particolare riferimento agli aspetti dominanti che connotano il rapporto con l'ambiente, garantendo in ogni caso la conservazione dei corpi originari e utilizzando materiali compatibili con l'architettura storica; Interventi soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali con le procedure di cui

all'art. 146 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La particella 23 sub 3 categoria catastale C6 è stata soppressa in data 29/05/2014 e ha originato la particella 23 sub 4 categoria catastale C3 a sua volta soppressa in data 18.03.2019 e ha originato la particella 23 sub 5 categoria catastale C1.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Per il fabbricato di antica fattura non è presente negli archivi comunali alcuna richiesta di licenza o concessione edilizia. Dalle verifiche effettuate sul manufatto, in merito alla tipologia costruttiva e ai materiali utilizzati e dalle informazioni reperite sia dall'occupante che dagli strumenti di Piano (PRG e PTP), si può affermare che il fabbricato sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942 e pertanto in assenza di atti autorizzativi.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile non è presente agli atti nessuna istanza presso gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni. Nella fattispecie l'intervento è soggetto al rilascio del permesso di costruire da parte dell'Ufficio tecnico Comunale in quanto l'immobile ricade in zona omogenea A1 e ha comportato l'esecuzione di opere

per diversa distribuzione interna oltre alla modifica dell'apertura e sostituzione dell'infisso con altra tipologia sulla Via Nazionale Terme. (normativa di riferimento: N.T.A. del P.R.G. vigente, D.P.R. 380/2001, L.164/2014, L.R. 16/2016, D.L. 76/2020)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Acquisizione del nulla osta presso la Soprintendenza per Beni Culturali e Ambientali e istanza di rilascio del Permesso di costruire in sanatoria per cambio destinazione d'uso immobile presso il Comune di Terme Vigliatore con pagamento dell'oblazione, oneri concessori e costo di costruzione. Redazione della Segnalazione certificata di Agibilità.

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

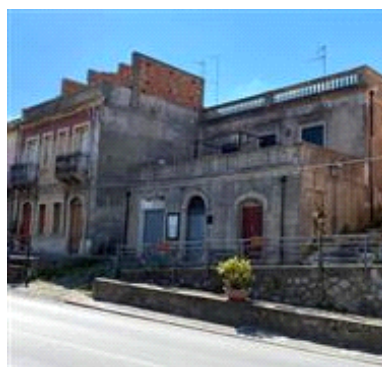
Costi di regolarizzazione:

- Pagamento oblazione, oneri concessori e costo di costruzione, parcella tecnico per la redazione delle pratiche.: €5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Foto allegata cartella BI\_0784\_09 P.T.P. del 28.04.2006



Immibile stato di fatto del 03.06.2020

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

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA NAZIONALE TERME 215

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

**negozio** a TERME VIGLIATORE Via Nazionale Terme 215, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è sito in zona centrale del Comune di Terme Vigliatore e confina a Nord con la Via Nazionale Terme, a Sud con Terreno stessa Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con fabbricato Altra Ditta foglio 9 particella 25 e ad Ovest con stessa Ditta part. 23 sub 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 260,60 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Terme 215, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con la Via Nazionale Terme, a Sud con Terreno stessa Ditta foglio 9 Part. 1204, ad Est con fabbricato Altra Ditta foglio 9 part. 25 e terreno part. 582 e ad Ovest con stessa Ditta e stessa pat. 23 sub 6.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano seminterrato e una terrazza praticabile .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

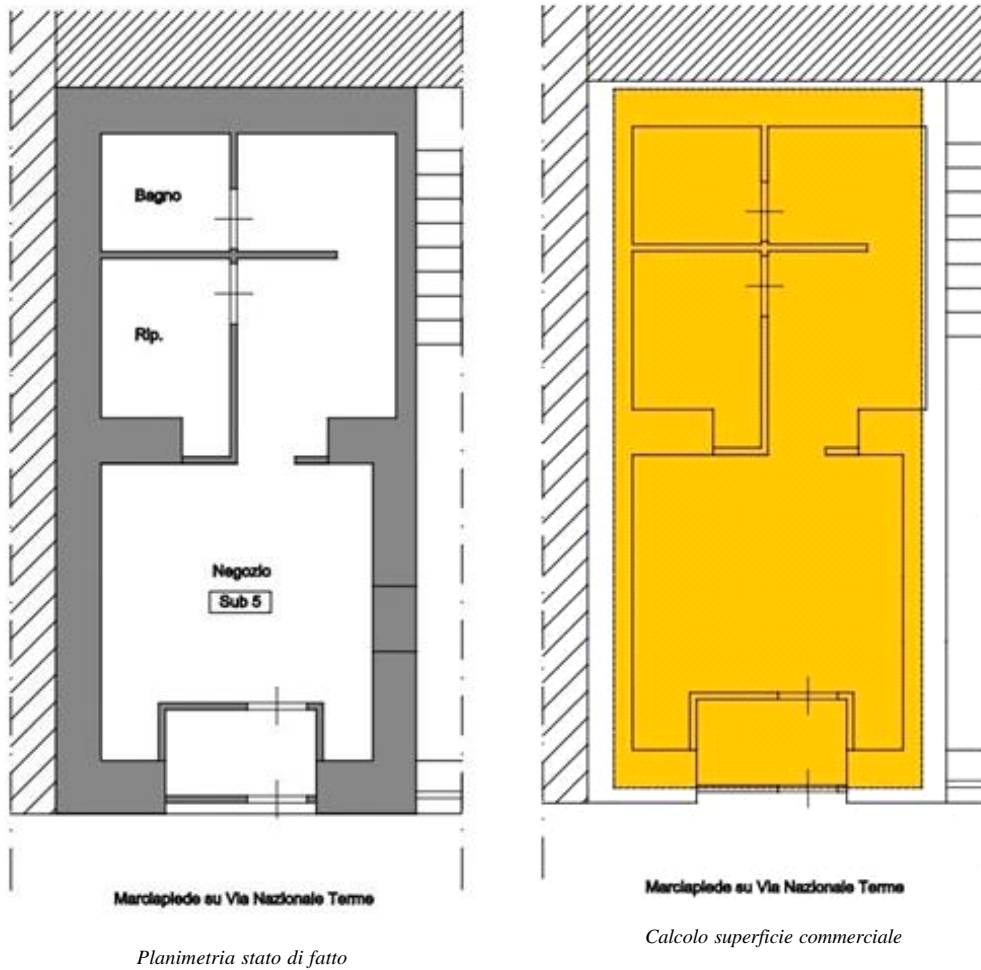
Il bene pignorato è costituito da un locale adibito a negozio sito al piano terra di uno stabile a due elevazioni che occupa pertanto solo una porzione del piano ove insistono altre due unità immobiliari (sub 1 posto al piano terra adibito a locale di deposito – e sub 6 che occupa tutto il piano primo e porzione del piano terra occupata dal collegamento verticale). L'immobile, da un punto di vista distributivo è costituito da un vano principale adibito a locale vendite e un retro costituito da un servizio igienico e un deposito. L'altezza utile interna è pari a circa 300 ml mentre dal punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura portante realizzata in muratura. L'immobile, oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, si presenta in buono stato di conservazione, risulta piastrellato e provvisto di impianto elettrico. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

#### 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
Negozi	38,00	x	100 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>38,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari\_Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 790,00

Valore massimo: 1.200,00

Gabetti

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 733,00

Valore massimo: 1.208,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato effettuate operando una media dei valori di cui sopra, si avrà:  $V_m = \Sigma P_n/n$ .  
Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:  $V_m = (995,00 + 850,00 + 954,00) / 3 = 933,00 \text{ €/mq}$ .

Il valore appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si applicheranno dei coefficienti correttivi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 933,00 = **35.454,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Posizione poco favorevole	-5.318,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.135,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.135,90**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	negozio	38,00	0,00	30.135,90	30.135,90
				<b>30.135,90 €</b>	<b>30.135,90 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 24.635,90**

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 3.695,39</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.940,52</b>

data 06/08/2020

il tecnico incaricato  
Arch. Luana Biviano