



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

FALLIMENTARE 3/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Fabrizio DI SANO

CURATORE:

Avv. Francesco RUVOLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesca ALLEGRA

CF: LLGFNC81C41F206H

con studio in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO BERTÈ, 112 (ex 90)

telefono: 3484404566

email: francescaallegra@virgilio.it

PEC: francescaallegra@archiworldpec.it

INDICE

PREMESSA	pag. 3
LOTTO 1 – Posto Auto Coperto in Merì (ME)	pag. 7
LOTTO 2 – Appartamento in Milazzo (ME)	pag. 15
LOTTO 3 – Sottotetto non abitabile in San Filippo del Mela (ME)	pag. 23
LOTTO 4 – Sottotetto non abitabile in San Filippo del Mela (ME)	pag. 33
LOTTO 5 – Locale Deposito in San Filippo del Mela (ME)	pag. 43
LOTTO 6 – Locale Commerciale in Pace del Mela (ME)	pag. 50
LOTTO 7 – Locale Commerciale in Pace del Mela (ME)	pag. 60
LOTTO 8 – Posto Auto Scoperto in Pace del Mela (ME)	pag. 70
LOTTO 9 – Posto Auto Scoperto in Pace del Mela (ME)	pag. 77
LOTTO 10 – Posto Auto Scoperto in Pace del Mela (ME)	pag. 84
LOTTO 11 – Posto Auto Scoperto in Pace del Mela (ME)	pag. 91
LOTTO 12 – Posto Auto Scoperto in Pace del Mela (ME)	pag. 98
LOTTO 13 – Posto Auto Scoperto in Pace del Mela (ME)	pag. 105
LOTTO 14 – Posto Auto Scoperto in Pace del Mela (ME)	pag. 112
CONCLUSIONI	pag. 119

PREMESSA

In data 11/03/2021 è stato dato incarico alla scrivente, arch. Francesca ALLEGRA iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina, n° 1983, di accertare la consistenza del patrimonio immobiliare appartenente sia al Socio, nella sua persona fisica, che alla Società fallita, e stimarne il valore.

Al sig. (*** DATO OSCURATO ***) risultano intestati i seguenti immobili:

Elenco immobili per diritti e quote											
Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta'	MERÌ(ME)	VIA ROMA n.	SNC	Piano S1					
			1	1398	3	Cat.C/6	03	13 m ²	Euro: 26,86		
○	F	Proprieta' per 1000/1000	MILAZZO(ME)	VIA RISORGIMENTO	Piano T				Euro:		
			5	232		Cat.F/1					
○	F	Proprieta' per 1/1	MILAZZO(ME)	VIA SANTA MARINA n.	187	Piano 1			Euro: 66,88		
			15	143	2	Cat.A/4	03	3,5 vani			
○	F	Proprieta' per 1000/1000	MILAZZO(ME)	VIA RISORGIMENTO	Piano T				Euro:		
			5	236	46	Cat.F/1					
○	F	Proprieta' per 1000/1000	MILAZZO(ME)	VIA RISORGIMENTO	Piano T				Euro:		
			5	1686	45	Cat.F/1					
○	F	Proprieta' per 1000/1000	SAN FILIPPO DEL MELA(ME)	PIAZZA PIETRO NENNI	Piano 3				Euro: 149,98		
			5	116	23	Cat.C/2	02	121 m ²			
○	F	Proprieta' per 1000/1000	SAN FILIPPO DEL MELA(ME)	PIAZZA PIETRO NENNI	Piano 3				Euro: 131,80		
			5	116	25	Cat.C/2	03	88 m ²			
○	F	Proprieta' per 1/1	SAN FILIPPO DEL MELA(ME)	VIA FRANCESCO LO SARDO	Piano S1				Euro: 24,58		
			6	996	14	Cat.C/2	04	14 m ²			
○	T	Comproprietario	SAN FILIPPO DEL MELA(ME)			SEMIN ARBOR	01	748	R.D. Euro: 4,83 R.A. Euro: 1,35	0009077	
○	T	Proprieta' per 1000/1000	TERME VIGLIATORE(ME)			VIGNETO	03	16	R.D. Euro: 0,15 R.A. Euro: 0,06		

Elenco Immobili del Soggetto - Allegato 1

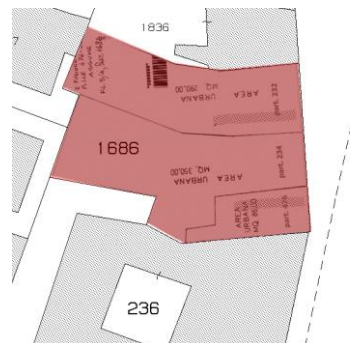
Attraverso accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni interessati, sopralluoghi e confronti telefonici con gli attuali amministratori degli immobili in oggetto (ove presenti), è stato possibile accertare quanto segue:

- Locale Deposito sito in Meri (ME), stimato al "LOTTO 1".
- Area urbana sita nel comune di Milazzo (ME) identificata catastalmente:
 - Fig. 5, Part. 1686, sub. 45 (*Visura Storica – Allegato 2*)
 - Fig. 5, Part. 232 (*Visura Storica – Allegato 3*)
 - Fig. 5, Part. 236, sub. 46 (*Visura Storica – Allegato 4*)

A seguito di ricerche è emerso che ad oggi la particella 1686 è quella che identifica il fabbricato sito in via Risorgimento, n° 171, denominato "Condominio Sindoni" realizzato agli inizi degli anni '90; al sub. 45, catastalmente definito F/1 - in corso di costruzione, risulta appartenere parte dell'area parcheggio del fabbricato. Le particelle 232, e le soppresse particelle 234 e 476, sono quelle sulle quali è stato edificato il fabbricato (*Estratto di Mappa - Allegato 5*): sarebbe opportuno procedere alla soppressione di tale particella (*Allegato 3 BIS*).



Estratto di Mappa

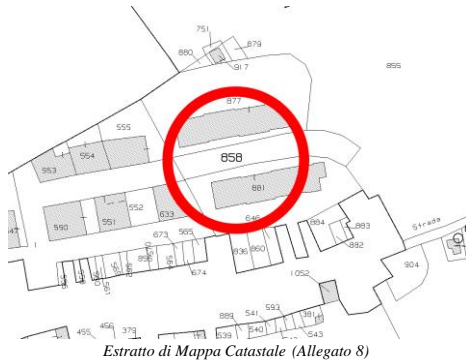


Sovrapposizione Estratto di Mappa e Planimetria Catastale in Atti

A sua volta la part. 236 risulta riferita al fabbricato adiacente, denominato “Palazzo Venere”, nel quale nessuna proprietà risulta intestata al debitore: catastalmente alla particella 236, subalterno 46 vengono collegate, in maniera erronea, le planimetrie catastali originarie da cui oggi deriva la part. 1686 (*Allegato 6*).

Risulta evidente che gli immobili suddetti derivino da errori e dimenticanze protratte nel tempo, ad oggi non hanno ragione di esistere e sarebbe opportuno procedere alla loro voltura o soppressione.

- Appartamento sito in Milazzo (ME), stimato al “LOTTO 2”.
- Sottotetto non abitabile sito in San Filippo del Mela (ME), stimato al “LOTTO 3”.
- Sottotetto non abitabile sito in San Filippo del Mela (ME), stimato al “LOTTO 4”.
- Locale Deposito sito in San Filippo del Mela (ME), stimato al “LOTTO 5”.
- Seminato Arboreo sito in San Filippo del Mela (ME), identificato catastalmente:
 - o Fig. 10, part. 858 (*Visura Storica – Allegato 7*)
 La particella in oggetto, per ½ di proprietà del debitore, ricade su parte del piano di urbanizzazione previsto dal Comune di San Filippo del Mela, ad oggi è diventata via Guglielmo Oberdan ed il debitore non ha alcun titolo di proprietà sulla stessa: sarebbe opportuno procedere alla voltura catastale di tale particella.



- Vigneto sito in Terme Vigliatore (ME), identificato catastalmente:
 - o Fig. 5, part. 1251 (*Visura Storica – Allegato 9*)
 La particella in oggetto ricade all'interno del *Complesso “L’Arenile”* sito in via Lungomare Marchesana, sulla stessa insiste una cabina ENEL: a seguito di confronto con i responsabili ENEL di zona è emerso che tale cabina è stata venuta dal debitore con Atto del 25/09/1992 (*Allegato 10*), per tale motivo sarebbe opportuno procedere alla voltura di tale particella.



Estratto di Mappa Catastale (Allegato 11)



Inquadratura satellitare

Alla Società (*** DATO OSCURATO ***) risultano intestati i seguenti immobili:

Elenco immobili per diritti e quote										
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Altri PartitaDati
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 1/1 SNC Piano 1	7	1782	22	Cat.A/2	06	5,5 vani	Euro: 258,49	i
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano T	5	1840	2	Cat.F/3			Euro:	
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano T	5	1840	3	Cat.F/3			Euro:	
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano 1	5	1840	9	Cat.A/2	06	5 vani	Euro: 234,99	
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano 2	5	1840	12	Cat.A/2	06	5 vani	Euro: 234,99	
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano T	5	1840	25	Cat.C/6	01	10 m ²	Euro: 12,91	
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano T	5	1840	26	Cat.C/6	01	10 m ²	Euro: 12,91	
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano T	5	1840	27	Cat.C/6	01	42 m ²	Euro: 54,23	
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano T	5	1840	28	Cat.C/6	01	10 m ²	Euro: 12,91	
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano T	5	1840	29	Cat.C/6	01	10 m ²	Euro: 12,91	
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano T	5	1840	30	Cat.C/6	01	10 m ²	Euro: 12,91	
○	F	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 35 Piano T	5	1840	31	Cat.C/6	01	10 m ²	Euro: 12,91	
○	T	Proprieta' per PACE DEL MELA(ME)	5	1778	AGRUMETO	02		354	R.D. Euro: 11,98 (*) R.A. Euro: 3,84	

Elenco Immobili del Soggetto - Allegato 22

- Appartamento sito in Pace del Mela (ME) in via Amendola
 - Fig. 7, part. 1782, sub. 22
 - Tale immobile fa parte di una precedente Procedura Esecutiva R.G.Es. n° 27/2017, ancora in corso di esecuzione.
- Locale Commerciale sito in Pace del Mela (ME), stimato al "LOTTO 6".
- Locale Commerciale sito in Pace del Mela (ME), stimato al "LOTTO 7".
- Appartamento sito in Pace del Mela (ME) in via Garibaldi
 - Fig. 5, part. 1840, sub. 9
 - Tale immobile fa parte di una precedente Procedura Esecutiva R.G.Es. n° 27/2017, ancora in corso di esecuzione.
- Appartamento sito in Pace del Mela (ME) in via Garibaldi
 - Fig. 5, part. 1840, sub. 12
 - Tale immobile fa parte di una precedente Procedura Esecutiva R.G.Es. n° 27/2017, ancora in corso di esecuzione.
- Posto Auto sito in Pace del Mela (ME), stimato al "LOTTO 8".

- Posto Auto sito in Pace del Mela (ME), stimato al “LOTTO 9”.
- Posto Auto sito in Pace del Mela (ME), stimato al “LOTTO 10”.
- Posto Auto sito in Pace del Mela (ME), stimato al “LOTTO 11”.
- Posto Auto sito in Pace del Mela (ME), stimato al “LOTTO 12”.
- Posto Auto sito in Pace del Mela (ME), stimato al “LOTTO 13”.
- Posto Auto sito in Pace del Mela (ME), stimato al “LOTTO 14”.
- Agrumeto sito in Pace del Mela (ME)
 - o Fig. 5, part. 1778

Tale immobile fa parte di una precedente Causa Civile n. 2341/2014 RGAC, ancora in corso di esecuzione.

È necessario precisare che in fase di sopralluogo è stato possibile verificare che la sagoma di questa particella risulta parzialmente difforme da quella estrapolata dalla mappa catastale, in quanto il perimetro della particella adiacente sul lato NORD, la particella 1840, risulta leggermente ampliato rispetto alla sagoma disegnata sia negli elaborati grafici relativi, che negli elaborati catastali. Per avere una maggiore contezza di quanto esposto, è possibile prendere visione della descrizione fatta alle pagg. 89 e 90 di codesta Consulenza Estimativa, relative al LOTTO 10.



Estratto di Mappa (Allegato 14)



Inquadrimento satellitare

- ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Elenco Immobili del soggetto
- ALLEGATO 2 – Milazzo – Visura Storica Catastale Fig. 5, part. 1686, sub. 45
- ALLEGATO 3 – Milazzo – Visura Storica Catastale Fig. 5, part. 232
- ALLEGATO 3 BIS - Milazzo – Fig. 5, part. 232
- ALLEGATO 4 – Milazzo – Visura Storica Catastale Fig. 5, part. 236, sub. 46
- ALLEGATO 5 – Estratto di Mappa Catastale Fig. 5, part. 1686 e part. 236
- ALLEGATO 6 – Planimetria Catastale Fig. 5, part. 236, sub. 46
- ALLEGATO 7 – San Filippo del Mela – Visura Storica Catastale Fig. 10 part. 858
- ALLEGATO 8 – San Filippo del Mela – Estratto di Mappa Catastale Fig. 10 part. 858
- ALLEGATO 9 – Terme Vigliatore – Visura Storica Catastale Fig. 5 part. 1251
- ALLEGATO 10 – Terme Vigliatore Complesso “L’ Arenile” – Rogito
- ALLEGATO 11 – Terme Vigliatore Estratto di Mappa Fig. 5 part. 1251
- ALLEGATO 12 – Elenco Immobili del soggetto
- ALLEGATO 13 – Visura Storica Catastale Fig. 5 part. 1778
- ALLEGATO 14 – Pace del Mela – Estratto di Mappa Fig. 5, part. 1778

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

POSTO AUTO COPERTO a MERI' via Roma - Piazza Maurolico 15, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto coperto situato al piano cantinato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune Merì, in via Roma, Piazza Maurolico n° 15, denominato Condominio "La Coccinella".

L'edificio è composto da appartamenti, posti auto coperti al piano cantinato, posti auto scoperti al piano terra e locali deposito al piano sottotetto; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore, mentre all'area parcheggio al piano terra ed ai posti auto al piano cantinato si accede tramite un ingresso carrabile, chiuso con cancello in metallo, posto su via Roma.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Variante n° 04/2001.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano cantinato, ha un'altezza interna di m 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1398 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: via Roma

Allegato 1 – Visura Catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **13,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.875,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.500,00**

Data della valutazione: **13/01/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 annotata, iscritta il 23/11/2001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 2

ipoteca **legale**, iscritta il 31/10/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **04/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione dell'esistente e Costruzione di un fabbricato a tre elev. f.t. più cantinato da sorgere in via Roma, rilasciata il 08/10/1999

Concessione Edilizia in Variante N. **04/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione dell'esistente e Costruzione di un fabbricato a tre elev. f.t. più cantinato da sorgere in via Roma, rilasciata il 04/05/2001. *Allegato 4 e Allegato 4 BIS*

Relazione a struttura ultimata N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/07/2001

Certificato di collaudo statico N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/09/2001

Certificato di Conformità alla normativa sismica rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina N.

Prot. 31222, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 17/12/2001. *Allegato 5*

Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/01/2002

Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Idrosanitario N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 15/10/2002

Autorizzazione di Abitabilità N. **Prot. 09/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 04/02/2003. *Allegato 6*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione adottato l'immobile ricade in zona B1 - saturazione. *Allegato 7*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Allegato 8



Estratto di Mappa - Fig. 1, part. 1398

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MERI' VIA ROMA - PIAZZA MAUROLICO 15

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO COPERTO a MERI' via Roma - Piazza Maurolico 15, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto coperto situato al piano cantinato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune Meri, in via Roma, Piazza Maurolico n° 15, denominato Condominio "La Coccinella".

L'edificio è composto da appartamenti, posti auto coperti al piano cantinato, posti auto scoperti al piano terra e locali deposito al piano sottotetto; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore, mentre all'area parcheggio al piano terra ed ai posti auto al piano cantinato si accede tramite un ingresso carrabile, chiuso con cancello in metallo, posto su via Roma.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Variante n° 04/2001.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano cantinato, ha un'altezza interna di m 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1398 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: via Roma

Allegato 1 – Visura Catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Condominio "La Coccinella"



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare



Condominio "La Coccinella" - vista su via Roma

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto di stima risulta catastalmente identificato al Fg. 1, part. 1398, sub. 3, categoria C/6 (*posto auto coperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto è adiacente ad un altro posto auto, di altra proprietà, identificato al subalterno 4.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 13,00 (m 5,60 x m 2,35).

Confina:

- a NORD con riempimento;
- ad EST con altro posto auto coperto (*sub. 4*);

- a SUD spazio di manovra (*sub. 2*);
- ad OVEST con riempimento.

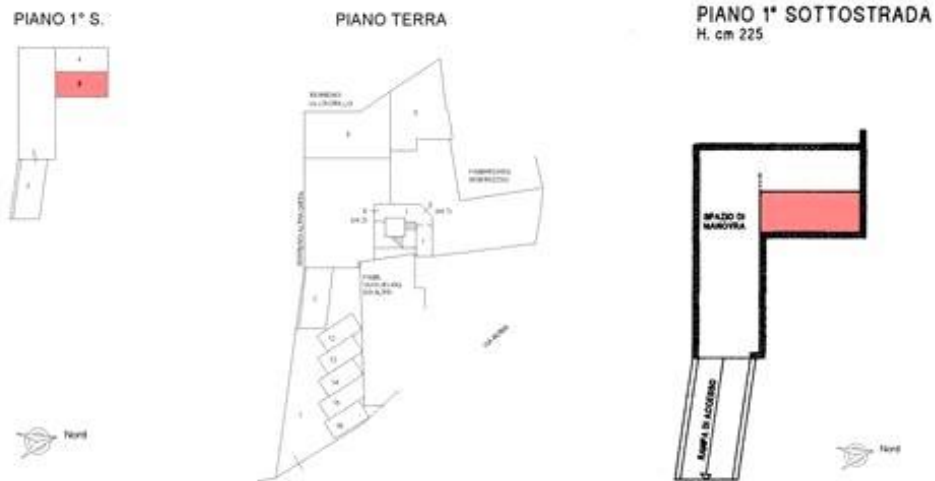
Per maggiore cognizione di quanto sopra esposto si rimanda all'Elaborato Grafico a corredo della Perizia estimativa (*Allegato 11*).

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	
Posto Auto coperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



Elaborato Planimetrico (piano cantinato e piano terra) - Allegato 9

Planimetria Catastale - Allegato 10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo del valore di stima dell'immobile si è fatto riferimento allo stato dei luoghi, alla accessibilità e alla funzionalità del locale. Si è scelto di adoperare come valore la quotazione massima rilevata dalla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" nel Comune di Merì (*Allegato 12*), che stima il valore dei box auto con un range compreso tra €/mq 275 e €/mq 375. Per cui: mq 13 x €/mq 375 = € 4.875,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.875,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.875,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di Merì, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di Merì (*Allegato 12*)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,00	0,00	4.875,00	4.875,00
				4.875,00 €	4.875,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.875,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** 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: **€. 390,00**

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: **€. 4.500,00**

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Visura Storica Catastale
- ALLEGATO 2 – Ispezione Ipotecaria – Annotazione del 23/11/2001
- ALLEGATO 3 – Ispezione Ipotecaria – Nota di Iscrizione del 31/10/2016
- ALLEGATO 4 – Concessione Edilizia in Variante
- ALLEGATO 4 BIS – Elaborato Grafico a corredo della C.E.
- ALLEGATO 5 – Certificato di Conformità Sismica
- ALLEGATO 6 – Certificato Abitabilità
- ALLEGATO 7 – Piano di Fabbricazione – Elaborato Grafico
- ALLEGATO 8 – Estratto di Mappa Catastale
- ALLEGATO 9 – Elaborato Planimetrico
- ALLEGATO 10 – Planimetria Catastale
- ALLEGATO 11 – Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa
- ALLEGATO 12 – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a MILAZZO via Santa Marina 187, della superficie commerciale di **73,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un appartamento di tipo economico e popolare situato al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, composto da quattro appartamenti, due per piano: agli appartamenti al piano terra si accede da accessi indipendenti sul fronte strada, agli appartamenti del piano primo si accede da una scala comune.

Il fabbricato è realizzato in zona periferica rispetto al centro del Comune di Milazzo, nella frazione di Santa Marina, per la precisione in via Santa Marina, n° 187: la zona risulta discretamente servita sia per quanto riguarda servizi di urbanizzazione primaria (strade, allacci alle principali reti urbane...) e secondaria (asili, scuole, mercati di quartiere, chiese, uffici pubblici...).

La struttura portante del fabbricato è realizzata interamente in muratura, le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo civile. La sua realizzazione risulta antecedente al 1967, per la stessa non risultano pratiche edilizie: i piccoli interventi eseguiti nel tempo sono da considerarsi realizzati in economia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 66,88 Euro, indirizzo catastale: via Santa Marina, piano: 1
(Allegato 1 - Visura Catastale)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito prima del 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **73,60 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.272,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.500,00**

Data della valutazione: **13/01/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **legale**, iscritta il 31/10/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

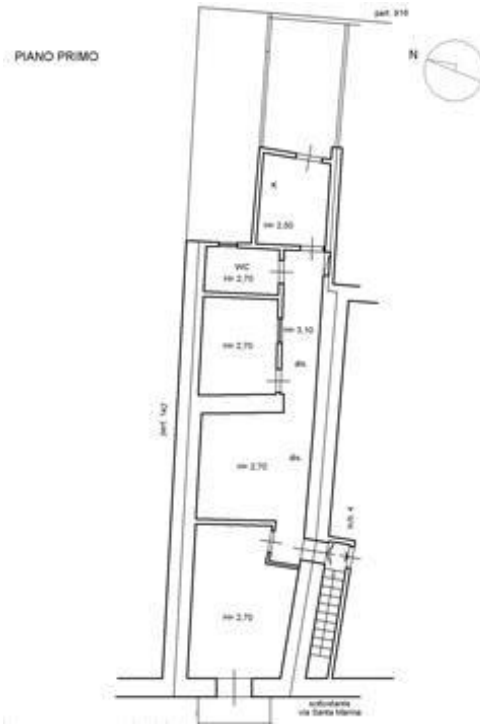
Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella precedente Planimetria Catastale presente agli atti risultava una leggera difformità rispetto allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo. È stata redatta Variazione Catastale al fine di conformare i documenti allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta **conforme**.

Allegato 3 - Allegato 4 - Allegato 4 BIS



Estratto di Mappa - Fg. 15 - Part. 143



Planimetria Catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILAZZO VIA SANTA MARINA 187

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a MILAZZO via Santa Marina 187, della superficie commerciale di **73,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un appartamento di tipo economico e popolare situato al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, composto da quattro appartamenti, due per piano: agli appartamenti al piano terra si accede da accessi indipendenti sul fronte strada, agli appartamenti del piano primo si accede da una scala comune.

Il fabbricato è realizzato in zona periferica rispetto al centro del Comune di Milazzo, nella frazione di Santa Marina, per la precisione in via Santa Marina, n° 187: la zona risulta discretamente servita sia per quanto riguarda servizi di urbanizzazione primaria (strade, allacci alle principali reti urbane...) e secondaria (asili, scuole, mercati di quartiere, chiese, uffici pubblici...).

La struttura portante del fabbricato è realizzata interamente in muratura, le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo civile. La sua realizzazione risulta antecedente al 1967, per la stessa non risultano pratiche edilizie: i piccoli interventi eseguiti nel tempo sono da considerarsi realizzati in economia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 66,88 Euro, indirizzo catastale: via Santa Marina, piano: 1
(*Allegato 1 - Visura Catastale*)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito prima del 1967.



Inquadramento satellitare



Foto Prospetto principale su via Santa Marina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 15, part. 143, sub. 2, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 70 mq, con un'altezza utile di m 2,70 ca, distribuita su una pianta rettangolare, stretta e lunga, con affacci esclusivamente sui lati corti: quello principale su via Santa Marina, quello secondario sul terrazzino di proprietà.

Dalla porta d'ingresso si accede direttamente ad un ampio disimpegno (utilizzato come camera), da qui attraverso un'altra porta si accede ad una camera con balconcino su via Santa Marina. Questi due ambienti hanno la copertura a tetto. Continuando dall'ingresso/disimpegno/camera si accede ad un corridoio, illuminato da un lucernario, sul quale si affacciano un ampio ripostiglio e il bagnetto con finestra (completo di lavabo, vaso, bidet e doccia a pavimento), successivamente troviamo l'ambiente cucina con accesso diretto al terrazzino.

Nella precedente Planimetria Catastale presente agli Atti risultava una leggera difformità rispetto allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo. Nel tempo è stato leggermente modificato l'ingresso all'abitazione: dalla planimetria l'ingresso risultava direttamente con accesso nell'ambiente maggiore dell'appartamento, quello sul fronte strada; nel tempo invece è stata realizzata una tramezzatura ad angolo che, al contrario, conduce direttamente all'ampio disimpegno (usato come camera) situato a destra della porta d'ingresso. Inoltre risultava modificata la posizione della porta di accesso all'ampio ripostiglio, con l'ulteriore realizzazione di una bucatiera sul corridoio. Anche l'altezza utile interna risulta minore rispetto a quella riportata sulla Planimetria, in quanto nel tempo sono stati realizzate delle controsoffittature in perline di legno.

Al fine di sanare questa difformità è stata redatta apposita Variazione Catastale al fine di conformare lo stato dei luoghi alla documentazione.

L'appartamento risulta non abitato da molti anni e quindi in evidente stato di abbandono.

L'immobile confina:

- ad OVEST terreno di altra proprietà;
- a SUD con altro appartamento sito sullo stesso piano, di altra proprietà (sub. 4);
- ad EST con via Santa Marina;
- a NORD con altro fabbricato.

Per maggiore cognizione di quanto sopra esposto si rimanda all'Elaborato Grafico a corredo della Perizia estimativa (*Allegato 5*).

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
appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
terrazzino	10,00	x	30 %	=	3,00
balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
Totale:	82,00				73,60



Foto 1



Foto 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa Italia

Descrizione: Quadrilocale in Vendita in via Badessa a Milazzo

Superfici principali e secondarie: 120 Superfici
accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: casa italia

Descrizione: Casa singola con terreno a Santa Marina di Milazzo

Superfici principali e secondarie: 300 Superfici
accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 683,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: casa italia

Descrizione: Milazzo, zona Santa Marina, vendiamo appartamento in piccolo condominio di mq. 120 composto da ampio salone, cucina, due camere da letto, wc. con doccia, lavanderia, terrazza soprastante e posto auto

Superfici principali e secondarie: 120 Superfici

accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

Superfici principali e secondarie: 1 Superfici

accessorie:

Prezzo: 860,00 pari a 860,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$

Dove: V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta; n

= numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 760,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad €/mq 520,00.

(Allegato 6 - Metodo di Stima)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,60	x	520,00	=	38.272,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.272,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.272,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile in oggetto si è utilizzato il sistema comparativo.

La determinazione del valore unitario rappresenta il cardine della stima che viene operata utilizzando una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello". Alla luce di ciò si è operato direttamente sul mercato, utilizzando fonti dirette al fine di determinare il cosiddetto "segmento" preciso cui si riferisce l'unità immobiliare oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio

tecnico di Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di Milazzo - zona semicentrale (Allegato 7)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	73,60	0,00	38.272,00	38.272,00
				38.272,00 €	38.272,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.272,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.827,20**

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: **€. 34.500,00**

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Visura Storica Catastale

ALLEGATO 2 – Ispezione Ipotecaria – Nota di Iscrizione del 31/10/2016

ALLEGATO 3 – Estratto di Mappa Catastale

ALLEGATO 4 – Planimetria Catastale

ALLEGATO 4 BIS – Planimetria Catastale AGGIORNATA

ALLEGATO 5 – Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa

ALLEGATO 6 – Metodo di Stima

ALLEGATO 7 – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare

ALLEGATO 8 – Attestazione Prestazione Energetica

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

SOTTOTETTO NON ABITABILE a SAN FILIPPO DEL MELA Piazza Pietro Nenni, frazione Cattafi, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un locale di sgombero situato al piano terzo sottotetto, di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra più cantinato, sito nel Comune di San Filippo del Mela, contrada Cattafi, in via Palmiro Togliatti, prospiciente su Piazza Pietro Nenni.

L'edificio è composto da appartamenti, locali deposito al piano cantinato, posti auto scoperti al piano terra e locali di sgombero al piano terzo sottotetto; agli appartamenti, ai locali deposito al piano cantinato e ai locali di sgombero al piano sottotetto si accede da un androne scala comune con ascensore, mentre all'area parcheggio (sottomessa rispetto al piano strada) si accede tramite un ingresso carrabile, chiuso con cancello in metallo, posto su via Togliatti, da qui un ingresso di servizio conduce al vano scala condominiale e ai locali deposito.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 90/1991 rilasciata dal Comune di San Filippo del Mela, e successiva Autorizzazione Edilizia in Variante n° 23/1994.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo - sottotetto, ha un'altezza interna di media 1,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 116 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 121 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: Piazza Pietro Nenni, piano: Terzo

(Allegato 1 - Visura Catastale)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **83,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.970,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.300,00**

Data della valutazione: **13/01/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **legale**, iscritta il 31/10/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 19/02/2007, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 2

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 *** , in forza di Atto di Vendita e Appalto (dal 18/05/1992). *Allegato 4 - Atto di Vendita e Appalto*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 18/05/1992)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **90/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a tre elev. f.t. più cantinato da sorgere in Cattafi, rilasciata il 26/07/1991

Richiesta di Voltura intestazione Pratica Edilizia n° 90/91 N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/09/1992. *Allegato 5*

Concessione Edilizia con Contributo N. **90/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a tre elev. f.t. più cantinato da sorgere in Cattafi, rilasciata il 15/12/1992. *Allegato 6*

Autorizzazione Edilizia in Variante N. **23/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante interna e costruzione muri di sostegno per sistemazione e modifica zona parcheggio in un fabbricato a 3 elev. f.t. più cantinato sito in San Filippo del Mela, rilasciata il 21/06/1994.

Allegato 7 - Allegato 8

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina N. **Prot. 46594**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/04/1997.

Allegato 9

Autorizzazione di Abitabilità N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 27/04/1998. *Allegato 10*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

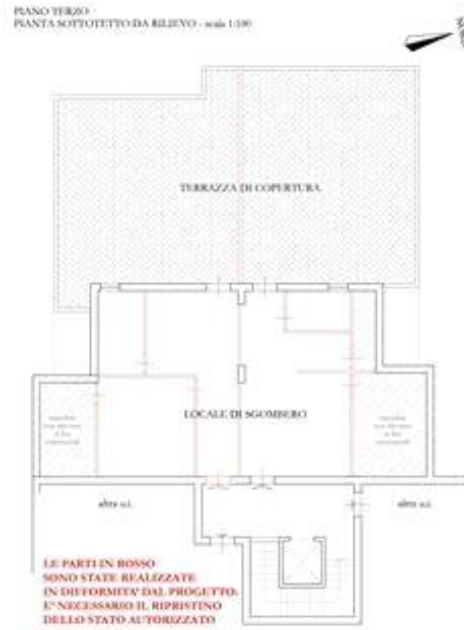
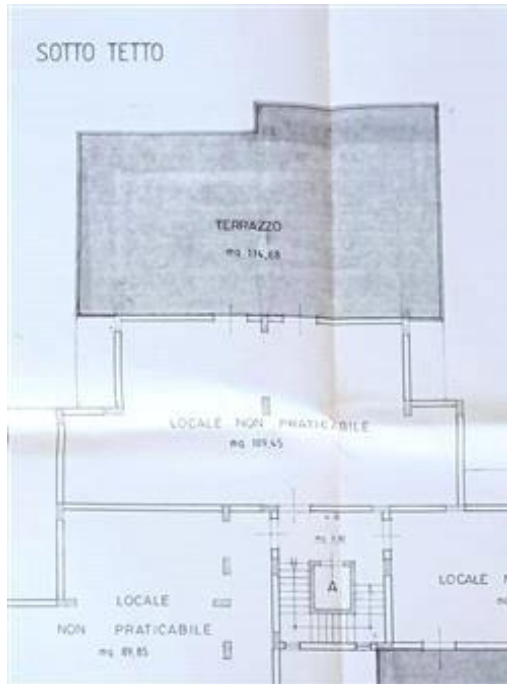
PdF - piano di fabbricazione adottato l'immobile ricade in zona Le particelle su cui è stato edificato il fabbricato ricadevano in parte in zona B2 (zona di completamento) ed in parte in zona E (zona agricola)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta diviso in due unità distinte e, all'interno di entrambe, sono stati realizzati due mini appartamenti costituiti da un ambiente giorno con angolo cottura, un piccolo bagnetto ed una cameretta. Anche il terrazzo di copertura risulta diviso da un muretto alto circa un metro. Questi interventi sono stati realizzati in totale difformità dal progetto approvato e non rispettano i requisiti minimi di standard urbanistici. È necessario procedere alla rimozione di tutte le parti realizzate abusivamente e riportare l'immobile allo stato originario. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

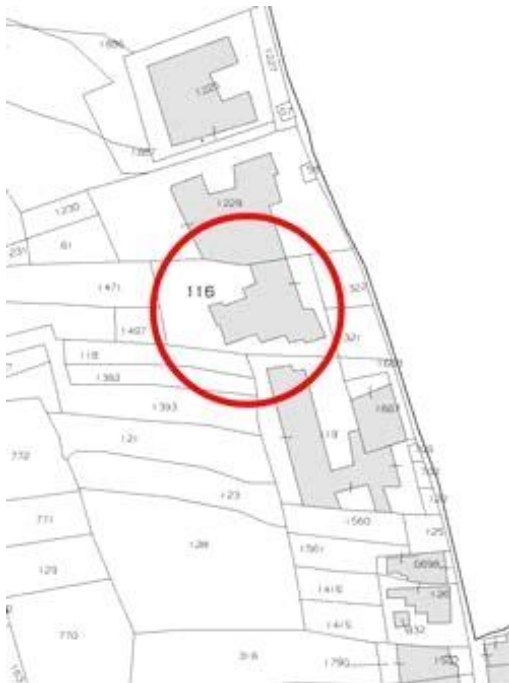
- Spese necessarie a demolizione, rimozione, ripristino e trasporto alle pubbliche discariche al fine di riportare l'immobile allo stato originario: €2.000,00



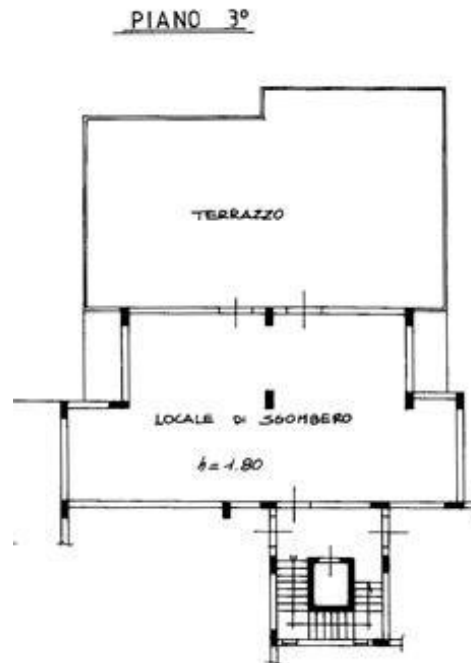
Elaborato grafico relativo al Piano Sottotetto a corredo dell'A.E. Pianta immobile da rilievo fotogrammetrico in Variante n° 23/94

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tramezzature interne non autorizzate dall'Ufficio Tecnico Comunale.



Estratto di Mappa - Fig. 5, part. 116 (Allegato 11)



Planimetria Catastale in Atti - Fig. 5, part. 116, sub. 23 (Allegato 12)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA PIAZZA PIETRO NENNI, FRAZIONE CATTAFI

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

SOTTOTETTO NON ABITABILE a SAN FILIPPO DEL MELA Piazza Pietro Nenni, frazione Cattafi, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un locale di sgombero situato al piano terzo sottotetto, di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra più cantinato, sito nel Comune di San Filippo del Mela, contrada Cattafi, in via Palmiro Togliatti, prospiciente su Piazza Pietro Nenni.

L'edificio è composto da appartamenti, locali deposito al piano cantinato, posti auto scoperti al piano terra e locali di sgombero al piano terzo sottotetto; agli appartamenti, ai locali deposito al piano cantinato e ai locali di sgombero al piano sottotetto si accede da un androne scala comune con ascensore, mentre all'area parcheggio (sottomessa rispetto al piano strada) si accede tramite un ingresso carrabile, chiuso con cancello in metallo, posto su via Togliatti, da qui un ingresso di servizio conduce al vano scala condominiale e ai locali deposito.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 90/1991 rilasciata dal Comune di San Filippo del Mela, e successiva Autorizzazione Edilizia in Variante n° 23/1994.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo - sottotetto, ha un'altezza interna di media 1,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 116 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 121 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: Piazza Pietro Nenni, piano: Terzo

(Allegato 1 - Visura Catastale)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



vista fabbricato da Piazza Nenni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 116, sub. 23, categoria C/2 (locale deposito), classe 3, consistenza 121 mq, rendita Euro 149,98.

L'immobile ha una superficie coperta di circa mq 119,00 di altezza media pari ad m 1,80, con annesso un terrazzo di copertura di circa mq 130,00.

Ai fini commerciali la superficie coperta presa in considerazione è pari a circa mq 88,00, quella in cui l'altezza risulta pari o superiore a m 1,20.

Confina:

- a NORD con affaccio su area di parcheggio condominiale;
- ad EST con vano scala condominiale e altro locale di sgombero posto sullo stesso piano (sub. 24);
- a SUD con vano scala condominiale e altro locale di sgombero posto sullo stesso piano (sub. 25).
- a OVEST con affaccio su area di parcheggio condominiale.

Il locale deposito, a seguito di sopralluogo e rilievo fotogrammetrico, risulta difforme sia agli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia in Variante n° 23/1994 (successiva alla C.E. n° 90/91), che alla Planimetria Catastale depositata anch'essa nel 1994.

L'immobile risulta diviso in due unità distinte, all'interno di entrambe, sono stati realizzati due mini appartamenti costituiti da un ambiente giorno con angolo cottura, un piccolo bagnetto ed una cameretta. Anche il terrazzo di copertura risulta diviso da un muretto alto circa un metro.

Questi interventi sono stati realizzati in totale difformità dal progetto approvato e non rispettano i requisiti minimi degli standard urbanistici: tali interventi, così come realizzati, non potrebbero ottenere

autorizzazione neanche nel caso in cui fossero presentate le necessarie richieste presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Sarà necessario provvedere alla demolizione di tutte le parti realizzate abusivamente al fine di riportare l'immobile allo stato autorizzato. Le opere che risultano difformi sono:

- circa 40 m di tramezzi con un'altezza media pari ad 1,80 m;
- installazione di apparecchi igienico sanitari;
- circa 9 m di muretto divisorio realizzato sul terrazzo di copertura;
- apertura del secondo portoncino d'ingresso realizzato nel vano scala condominiale; -
- realizzazione di due finestre in corrispondenza dei due bagnetti.

Per una maggiore cognizione di quanto esposto si rimanda all'Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa (*Allegato 13*).

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	
Sottotetto non abitabile	88,00	x	50 %	=	44,00
terrazzo	130,00	x	30 %	=	39,00
Totale:	218,00				83,00



Foto interno



Foto esterno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobilfin s.r.l.

Descrizione: Appartamento in vendita in Piazza Nenni - San Filippo del Mela

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 659,26 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa Italia

Descrizione: APPARTAMENTO IN VENDITA IN ZONA CATTAFI A SAN FILIPPO DEL MELA

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Next Casa

Descrizione: APPARTAMENTO IN VENDITA IN PIAZZA NENNI, S. FILIPPO DEL MELA

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 608,70 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$

Dove: V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta; n

= numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 700,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad €/mq 590,00.

(Allegato 14 - Metodo di Stima)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,00	x	590,00	=	48.970,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 48.970,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 48.970,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile in oggetto si è utilizzato il sistema comparativo.

La determinazione del valore unitario rappresenta il cardine della stima che viene operata utilizzando una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello". Alla luce di ciò si è operato direttamente sul mercato, utilizzando fonti dirette al fine di determinare il cosiddetto "segmento" preciso cui si riferisce l'unità immobiliare oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzie delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di San Filippo del Mela, agenzie: Immobilfin s.r.l., Casa Italia, Next Casa, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di San Filippo del Mela, periferia (Allegato 15)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	83,00	0,00	48.970,00	48.970,00
				48.970,00 €	48.970,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.970,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.697,00**

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: **€. 42.300,00**

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Visura Storica Catastale
- ALLEGATO 2 – Ispezione Ipotecaria – Nota di Iscrizione del 19/02/2007
- ALLEGATO 3 – Ispezione Ipotecaria – Nota di Iscrizione del 31/10/2016
- ALLEGATO 4 - Atto di Vendita e Appalto
- ALLEGATO 5 - Richiesta Voltura
- ALLEGATO 6 - Concessione Edilizia 90-91 con Contributo
- ALLEGATO 7 - Autorizzazione in variante 23-94
- ALLEGATO 8 - Relazione Tecnica ed Elaborato Grafico relativo alle piante
- ALLEGATO 9 - Certificato di Conformità dell'opera del 01-04-1997
- ALLEGATO 10 – Abitabilità
- ALLEGATO 11 - Estratto di Mappa Fg.5 part.116
- ALLEGATO 12 - Planimetria Catastale - Fg.5 part.116 sub.23
- ALLEGATO 13 - Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa
- ALLEGATO 14 - Metodo di stima
- ALLEGATO 15 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

SOTTOTETTO NON ABITABILE a SAN FILIPPO DEL MELA Piazza Pietro Nenni, frazione Cattafi, della superficie commerciale di **57,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un locale di sgombero situato al piano terzo sottotetto, di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra più cantinato, sito nel Comune di San Filippo del Mela, contrada Cattafi, in via Palmiro Togliatti, prospiciente su Piazza Pietro Nenni.

L'edificio è composto da appartamenti, locali deposito al piano cantinato, posti auto scoperti al piano terra e locali di sgombero al piano terzo sottotetto; agli appartamenti, ai locali deposito al piano cantinato e ai locali di sgombero al piano sottotetto si accede da un androne scala comune con ascensore, mentre all'area parcheggio (sottomessa rispetto al piano strada) si accede tramite un ingresso carrabile, chiuso con cancello in metallo, posto su via Togliatti, da qui un ingresso di servizio conduce al vano scala condominiale e ai locali deposito.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 90/1991 rilasciata dal Comune di San Filippo del Mela, e successiva Autorizzazione Edilizia in Variante n° 23/1994.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo sottotetto, ha un'altezza interna di H media 1,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 116 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 112 mq, rendita 131,80 Euro, indirizzo catastale: Piazza Pietro Nenni, piano: 3
(Allegato 1 - Visura Catastale)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **57,20 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.464,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.000,00**

Data della valutazione: **13/01/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **legale**, iscritta il 31/10/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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 *** , in forza di Atto di Vendita e Appalto (dal 18/05/1992). *Allegato 4*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 18/05/1992)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **90/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a tre elev. f.t. più cantinato da sorgere in Cattafi, rilasciata il 26/07/1991

Richiesta di Voltura intestazione Pratica Edilizia n° 90/91 N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/09/1992. *Allegato 5*

Concessione Edilizia con Contributo N. **90/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a tre elev. f.t. più cantinato da sorgere in Cattafi, rilasciata il 15/12/1992. *Allegato 6*

Autorizzazione Edilizia in Variante N. **23/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante interna e costruzione muri di sostegno per sistemazione e modifica zona parcheggio in un fabbricato a 3 elev. f.t. più cantinato sito in San Filippo del Mela, rilasciata il 21/06/1994.

Allegato 7 - Allegato 8

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina N. **Prot. 46594**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/04/1997.

Allegato 9

Autorizzazione di Abitabilità N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 27/04/1998. *Allegato 10*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione adottato l'immobile ricade in zona Le particelle su cui è stato edificato il fabbricato ricadevano in parte in zona B2 (zona di completamento) ed in parte in zona E (zona agricola)

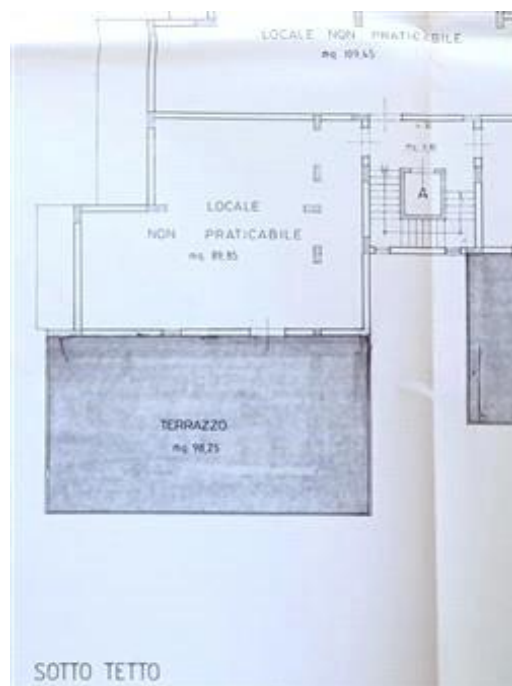
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

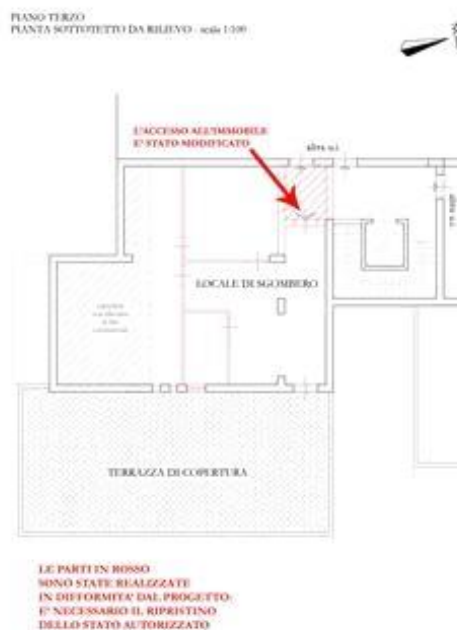
Sono state rilevate le seguenti difformità: La sagoma dell'immobile risulta leggermente difforme. L'accesso è stato modificato: risulta ruotato di 90° rispetto all'Elaborato Grafico in Atti. Questo comporta un arretramento della parete di confine del locale di circa 2 m ed una riduzione della superficie di circa 5 mq. All'interno dell'immobile è stato realizzato un mini appartamento costituiti da un ambiente giorno con angolo cottura, un piccolo bagnetto ed una cameretta. Questi interventi sono stati realizzati in totale difformità dal progetto approvato e non rispettano i requisiti minimi di standard urbanistici. È necessario procedere alla rimozione e al ripristino di tutti gli interventi realizzati abusivamente e riportare l'immobile allo stato originario. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese necessarie a demolizione, rimozione, ripristino e trasporto alle pubbliche discariche al fine di riportare l'immobile allo stato originario: € 1.000,00



Elaborato grafico relativo al Piano Sottotetto a corredo dell'Autorizzazione Edilizia in Variante n° 23/94



Pianta Immobile da rilievo fotogrammetrico

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La sagoma dell'immobile risulta leggermente difforme. L'accesso è stato modificato: risulta ruotato di 90° rispetto alla Planimetria Catastale in Atti. Questo comporta uno arretramento della parete di confine del locale di circa 2 m ed una riduzione della superficie di circa 5 mq. È necessario procedere al ripristino dello stato originario.

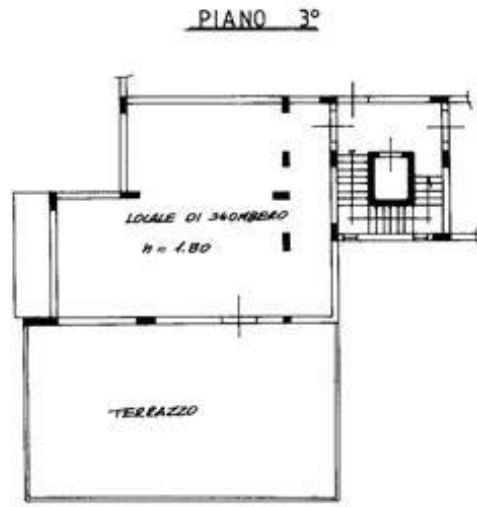
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese necessarie a demolizione, rimozione, ripristino e trasporto alle pubbliche discariche al fine di riportare l'immobile allo stato originario (Precedentemente computate negli oneri riguardanti l'ottenimento della conformità edilizia)



Estratto di Mappa - Fig. 5, part. 116 (Allegato 11)



Planimetria Catastale in Atti - Fig. 5, part. 116, sub. 25

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA PIAZZA PIETRO NENNI, FRAZIONE CATTAFI

MANSARDA DI CUI AL PUNTO A

SOTTOTETTO NON ABITABILE a SAN FILIPPO DEL MELA Piazza Pietro Nenni, frazione Cattafi, della superficie commerciale di **57,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un locale di sgombero situato al piano terzo sottotetto, di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra più cantinato, sito nel Comune di San Filippo del Mela, contrada Cattafi, in via Palmiro Togliatti, prospiciente su Piazza Pietro Nenni.

L'edificio è composto da appartamenti, locali deposito al piano cantinato, posti auto scoperti al piano terra e locali di sgombero al piano terzo sottotetto; agli appartamenti, ai locali deposito al piano cantinato e ai locali di sgombero al piano sottotetto si accede da un androne scala comune con ascensore, mentre all'area parcheggio (sottomessa rispetto al piano strada) si accede tramite un ingresso carrabile, chiuso con cancello in metallo, posto su via Togliatti, da qui un ingresso di servizio conduce al vano scala condominiale e ai locali deposito.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 90/1991 rilasciata dal Comune di San Filippo del Mela, e successiva Autorizzazione Edilizia in Variante n° 23/1994.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo sottotetto, ha un'altezza interna di H media 1,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 116 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 112 mq, rendita 131,80 Euro, indirizzo catastale: Piazza Pietro Nenni, piano: 3
(*Allegato 1 - Visura Catastale*)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



vista fabbricato da Piazza Nenni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 116, sub. 25, categoria C/2 (locale deposito), classe 3, consistenza 112 mq, rendita Euro 131,80. L'immobile ha una superficie coperta di circa mq 96,00 di altezza media pari ad m 1,80, con annesso un terrazzo di copertura di circa mq 79,00. Ai fini commerciali la superficie coperta presa in considerazione è pari a circa mq 67,00, quella in cui l'altezza risulta pari o superiore a m 1,20.

Confina:

- a NORD con vano scala condominiale e altro locale di sgombero posto sullo stesso piano (sub. 24);
- ad EST con affaccio su Piazza Pietro Nenni;
- a SUD con affaccio su Piazza Pietro Nenni;
- a OVEST con altro locale di sgombero posto sullo stesso piano (sub. 23).

Il locale deposito, a seguito di sopralluogo e rilievo fotogrammetrico, risulta difforme sia agli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia in Variante n° 23/1994 (successiva alla C.E. n° 90/91), che alla Planimetria Catastale depositata anch'essa nel 1994. La sagoma dell'immobile risulta leggermente difforme. L'accesso è stato modificato: risulta ruotato di 90° rispetto alla Planimetria Catastale in Atti. Questo comporta uno arretramento della parete di confine del locale di circa 2 m ed una riduzione della superficie di circa 5 mq.

All'interno è stato realizzato un mini appartamento costituito da un ambiente giorno con angolo cottura, un piccolo bagnetto ed una cameretta.

Gli interventi realizzati all'interno dell'immobile sono stati realizzati in totale difformità dal progetto approvato e non rispettano i requisiti minimi degli standard urbanistici: tali interventi, così come realizzati, non potrebbero ottenere autorizzazione neanche nel caso in cui fossero presentate le necessarie richieste presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Sarà necessario provvedere alla demolizione di tutte le parti realizzate abusivamente al fine di riportare l'immobile allo stato autorizzato.

Le opere che risultano difformi sono:

- circa 4 mq di muratura perimetrale (zona di ingresso al locale);
- circa 20 m di tramezzi con un'altezza media pari ad 1,80 m;
- installazione di apparecchi igienico sanitari;
- realizzazione di una finestra in corrispondenza del bagnetto.

Per una maggiore cognizione di quanto esposto si rimanda all'Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa (*Allegato 13*).

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
Sottotetto non abitabile	67,00	x	50 %	=	33,50
terrazzo	79,00	x	30 %	=	23,70
Totale:	146,00				57,20



Foto interno



Foto esterno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobilfin s.r.l.

Descrizione: Appartamento in vendita in Piazza Nenni - San Filippo del Mela

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 659,26 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa Italia

Descrizione: APPARTAMENTO IN VENDITA IN ZONA CATTAFI A SAN FILIPPO DEL MELA

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Next Casa

Descrizione: APPARTAMENTO IN VENDITA IN PIAZZA NENNI, S. FILIPPO DEL MELA

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 608,70 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$

Dove: V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta; n

= numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 700,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad €/mq 620,00.

(Allegato 14 - Metodo di Stima)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,20 x 620,00 = **35.464,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.464,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.464,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile in oggetto si è utilizzato il sistema comparativo.

La determinazione del valore unitario rappresenta il cardine della stima che viene operata utilizzando una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello". Alla luce di ciò si è operato direttamente sul mercato, utilizzando fonti dirette al fine di determinare il cosiddetto "segmento" preciso cui si riferisce l'unità immobiliare oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di San Filippo del Mela, agenzie: Immobilfin s.r.l., Casa Italia, Next Casa, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di San Filippo del Mela, periferia (Allegato 15)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	57,20	0,00	35.464,00	35.464,00
				35.464,00 €	35.464,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.464,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.446,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 17,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.000,00 di

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Visura Storica Catastale
- ALLEGATO 2 – Ispezione Ipotecaria – Nota di Iscrizione del 19/02/2007
- ALLEGATO 3 – Ispezione Ipotecaria – Nota di Iscrizione del 31/10/2016
- ALLEGATO 4 - Atto di Vendita e Appalto
- ALLEGATO 5 - Richiesta Voltura
- ALLEGATO 6 - Concessione Edilizia 90-91 con Contributo
- ALLEGATO 7 - Autorizzazione in variante 23-94
- ALLEGATO 8 - Relazione Tecnica ed Elaborato Grafico relativo alle piante
- ALLEGATO 9 - Certificato di Conformità dell'opera del 01-04-1997
- ALLEGATO 10 – Abitabilità
- ALLEGATO 11 - Estratto di Mappa Fg.5 part.116
- ALLEGATO 12 - Planimetria Catastale - Fg.5 part.116 sub.23
- ALLEGATO 13 - Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa
- ALLEGATO 14 - Metodo di stima
- ALLEGATO 15 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

LOCALE DEPOSITO a SAN FILIPPO DEL MELA via Francesco Lo Sardo 62, frazione Olivarella, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un locale deposito situato al piano cantinato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra più cantinato, sito nel Comune San Filippo del Mela, in via Francesco Lo Sardo, Contrada Angeli - Olivarella, denominato Condominio "Ambra", scala A. Il condominio è costituito da due distinti corpi di fabbrica.

L'edificio è composto da appartamenti ai piani terra, primo e secondo, e locali deposito al piano cantinato; agli appartamenti si accede da un androne scala comune senza ascensore che conduce anche al piano cantinato; all'area parcheggio al piano terra ed ai locali deposito al piano cantinato si accede tramite un ingresso carrabile, chiuso con cancello in metallo, posto su una stradella privata a sud-ovest del fabbricato.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 103/1980.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano cantinato, scala A.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 996 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Lo Sardo - "Condomino Ambra", piano: Seminterrato
Allegato 1 - Visura Catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.300,00**

Data della valutazione: **13/01/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 **legale**, iscritta il 31/10/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 (dal 21/12/1989)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 21/12/1989)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **103/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato a tre elev. f.t. oltre cantinato in via F. Lo Sardo, Contrada Angeli, Olivarella - Comune di San Filippo del Mela, rilasciata il 16/06/1980.

Allegato 3 e Allegato 4 - Elaborato Grafico

Autorizzazione Inizio Lavori rilasciata dall'Ufficio Genio Civile di Messina N. **Prot. 14766**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/08/1980. Allegato 5

Autorizzazione a modifiche interne N. **14/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 06/11/1982. *Allegato 6*

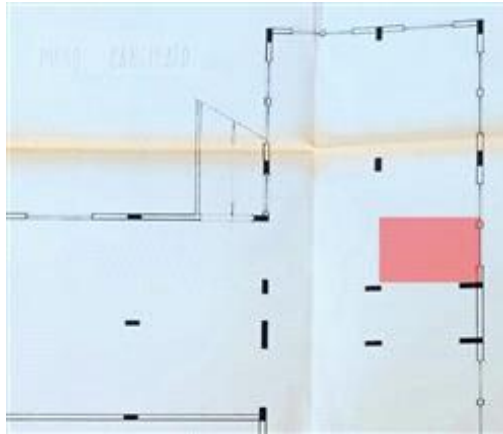
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



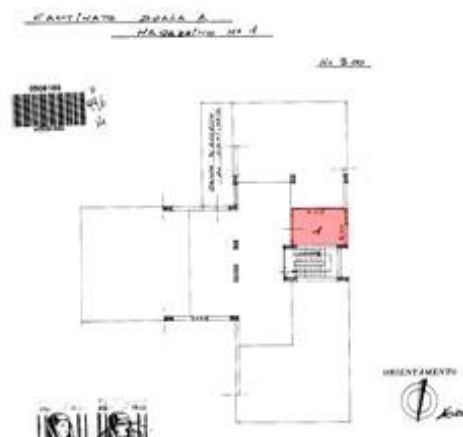
Stralcio di Elaborato Grafico a corredo della C.E. n° 103/80

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto di Mappa - Fg.6 Part.996 (Allegato 7)



Planimetria Catastale in Atti (Allegato 8)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA VIA FRANCESCO LO SARDO 62, FRAZIONE OLIVARELLA

CANTINA
DI CUI AL PUNTO A

LOCALE DEPOSITO a SAN FILIPPO DEL MELA via Francesco Lo Sardo 62, frazione Olivarella, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un locale deposito situato al piano cantinato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra più cantinato, sito nel Comune San Filippo del Mela, in via Francesco Lo Sardo, Contrada Angeli - Olivarella, denominato Condominio "Ambra", scala A. Il condominio è costituito da due distinti corpi di fabbrica.

L'edificio è composto da appartamenti ai piani terra, primo e secondo, e locali deposito al piano cantinato; agli appartamenti si accede da un androne scala comune senza ascensore che conduce anche al piano cantinato; all'area parcheggio al piano terra ed ai locali deposito al piano cantinato si accede tramite un ingresso carrabile, chiuso con cancello in metallo, posto su una stradella privata a sud-ovest del fabbricato.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 103/1980.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano cantinato, scala A.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 996 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Lo Sardo - "Condomino Ambra", piano: Seminterrato
Allegato 1 - Visura Catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



Condominio "Ambra" - prospetto su via Lo Sardo



Ingresso carrabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto di stima risulta catastalmente identificato al Fig. 6, part. 996, sub. 14, categoria C/2 (*deposito/magazzino*).

Il locale deposito, di forma rettangolare, ha una superficie di circa mq 14,00 (m 3,20 x m 4,45), è chiuso da una porta basculante in lamiera zincata.

Confina: ● a NORD con vano scala condominiale;

- ad OVEST area condominiale;
- a SUD con altro locale deposito di altra proprietà;
- ad EST con riempimento.

All'atto del primo sopralluogo, eseguito in data 06 Maggio 2021, l'immobile risultava occupato dal debitore con oggetti di varia natura.

Per maggiori informazioni si rimanda all'Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa (*Allegato 9*)

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	
Locale deposito sito al piano seminterrato - Categoria C/2	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



Rampa di accesso al piano cantinato



Locale deposito - esterno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: 2F Immobiliare

Descrizione: Magazzino in vendita a Olivarella, San Filippo del Mela

Superfici principali e secondarie: 381 Superfici

accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 472,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 435,00 pari a 435,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: GRIMALDI Immobiliare

Descrizione: Box in Corso Aldo Moro, San Filippo del Mela

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$

Dove: V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta; n

= numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 496,00 \text{ €/mq} \sim 500,00 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 500,00 = **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.000,00** **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di San Filippo del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di San Filippo del Mela, zona semicentrale.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	14,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				7.000,00 €	7.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 700,00**

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: **€. 6.300,00**

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Visura Storica Catastale

ALLEGATO 2 – Ispezione Ipotecaria – Nota di Iscrizione del 31/10/2016

ALLEGATO 3 - Concessione Edilizia con contributo 103/80 del 16/06/1980

ALLEGATO 4 - Elaborato Grafico a corredo della C.E.

ALLEGATO 5 - Autorizzazione Inizio Lavori dal Genio Civile – 08/08/1980

ALLEGATO 6 - Autorizzazione per modifiche interne 1982 del 06/11/1982

ALLEGATO 7 - Estratto di Mappa Fg.6 part.996

ALLEGATO 8 - Planimetria Catastale Fg.6 part.996 sub.14

ALLEGATO 9 - Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa

ALLEGATO 10 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

LOCALE COMMERCIALE a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un locale commerciale situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore. Il fabbricato è realizzato in zona periferica rispetto al centro del Comune di Pace del Mela: la zona risulta comunque discretamente servita sia per quanto riguarda servizi di urbanizzazione primaria (strade, allacci alle principali reti urbane...) e secondaria (asili, scuole, mercati di quartiere, chiese...). La struttura portante è realizzata interamente in c.a., i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento; le tamponature esterne sono in laterizi; le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,70.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 112 mq, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra Allegato 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2012.

A.1 posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.100,00

Data della valutazione: **13/01/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 annotata, iscritta il 03/12/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Allegato 11

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 22/07/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/01/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 15/06/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/07/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€. 400,00
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 ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 10/2010, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Comunicazione Inizio Lavori, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/06/2010.
Allegato 2

Autorizzazione Paesaggistica **N. Prot. 5197/1735-12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
rilasciata il 20/06/2012. *Allegato 3*

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
Costruzione di un fabbricato condominiale e quattro villette in via Garibaldi a Pace del Mela, fraz.

Giammoro, rilasciata il 23/10/2012.

Allegato 4 e Allegato 5

Vincolo Permanente a Parcheggio, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 6

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina **N. Prot. 103410**,
intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 7

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (Residenziale di completamento urbano e suburbano)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ad oggi non risulta completata la separazione dei due locali commerciali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione della separazione dei due locali commerciali. Sarà necessario affidare l'incarico ad un tecnico abilitato al fine di espletare tutte le pratiche necessarie per la messa in regola dell'immobile. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Competenze Tecnico-Professionali, si stimano: €.1.000,00



Elaborato Grafico a corredo della C.E. in Sanatoria n° 12/2012

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
Allegato 12



Estratto di Mappa Catastale - Fg. 5 part. 1840

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**. *Allegato 8*

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.
Allegato 9

BENI IN PACE DEL MELA VIA GARIBALDI 35, FRAZIONE GIAMMORO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

LOCALE COMMERCIALE a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un locale commerciale situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore. Il fabbricato è realizzato in zona periferica rispetto al centro del Comune di Pace del Mela: la zona risulta comunque discretamente servita sia per quanto riguarda servizi di urbanizzazione primaria (strade, allacci alle principali reti urbane...) e secondaria (asili, scuole, mercati di quartiere, chiese...). La struttura portante è realizzata interamente in c.a., i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento; le tamponature esterne sono in laterizi; le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,70.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 112 mq, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2012.



Foto 1 - esterno



Foto 2 - interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare



Condominio "Garibaldi" - prospetto su via Garibaldi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fig. 5, part. 1840, sub. 2, categoria F/3 (in corso di costruzione): il locale, urbanisticamente destinato a locale commerciale, così come si evince dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, ad oggi risulta non rifinito, mancano gli infissi sia interni che esterni, è presente la predisposizione impiantistica sia quella relativa all'impianto elettrico che a quello idrico, ma entrambi sono mancanti.

Dall'Elaborato Planimetrico in Atti l'immobile risulta catastalmente separato dall'immobile adiacente a destra (sub. 3), anch'esso appartenente allo stesso proprietario e sottoposto a procedura fallimentare. I due immobili adiacenti non sono mai stati separati fisicamente, così come da progetto depositato.

In questa sede si procederà alla valutazione di entrambi gli immobili separatamente, come catastalmente definiti, così da permettere che gli immobili possano essere venduti sia distintamente, che unitamente come un locale unico. Alla stima verrà comunque decurtata la quota spesa spettante per la realizzazione della muratura divisoria eventualmente necessaria.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda complessiva di mq 112,00 un'altezza utile di m 3,70 ca.: è composto da un ampio locale con annesso un piccolo WC con anti-WC.

Si accede attraverso due aperture poste su via Garibaldi, al momento chiuse con saracinesche in metallo. È presente un'ampia zona parcheggio di circa mq 20 ad uso esclusivo del locale commerciale. L'immobile confina:

- ad OVEST con via Garibaldi,
- a NORD sottopasso condominiale per accesso all'area parcheggio e vano scala;
- ad EST con box-auto sito sullo stesso piano;
- a SUD con altro locale commerciale.

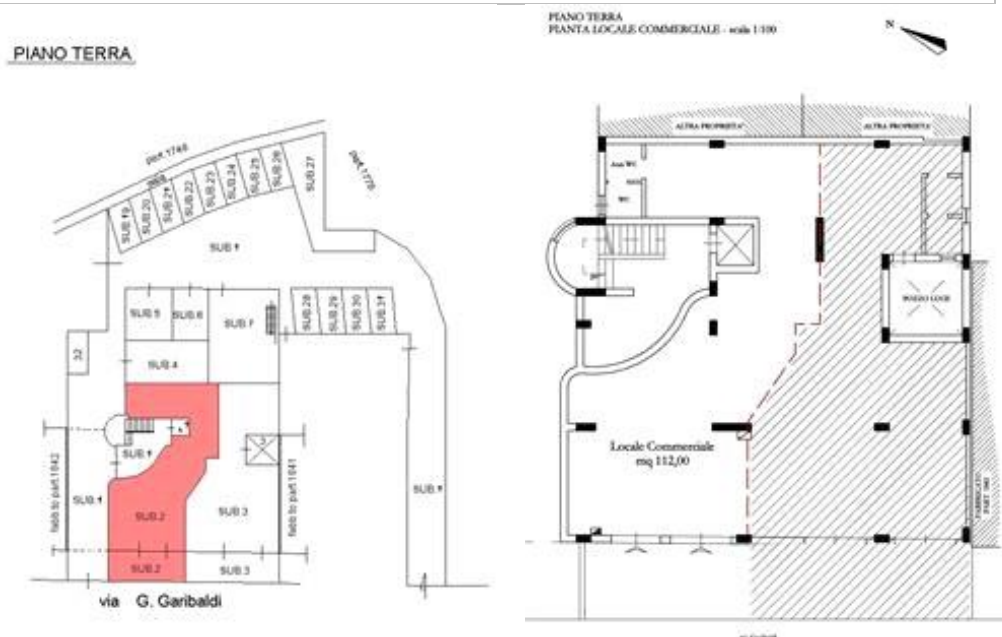
Per maggiori chiarimenti si rimanda all'Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa (*Allegato 12*).

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
Locale Commerciale	112,00	x	100 %	=	112,00
Totale:	112,00				112,00



Elaborato Planimetrico - Fg. 5, Part. 1840, sub. 2 (Allegato 13)

Pianta Locale Commerciale

ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **10,00 Mq.**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: **NEGOZI**

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.045,00 pari a 1.045,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Casa.it
 Descrizione: Locale commerciale in VENDITA
 Indirizzo: in Via Libertà, n° 141 a Pace del Mela, fraz. Giammoro
 Superfici principali e secondarie: 165
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 140.000,00 pari a 848,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Locale Commerciale in VENDITA
 Indirizzo: vicinanze Poste - Pace del Mela
 Superfici principali e secondarie: 85
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 55.000,00 pari a 647,06 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$

Dove: V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta; n

= numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 847,00$ €/mq

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso. Tale valore medio diventa pari a 580,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,00	x	580,00	=	64.960,00
Valore superficie accessori:	10,00	x	580,00	=	5.800,00
					70.760,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese necessarie alla realizzazione del muro divisorio tra i due locali al piano terra: la spesa stimata ammonta ad € 4.000,00, perequamente divisa in due	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.760,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 68.760,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile in oggetto si è utilizzato il sistema comparativo.

La determinazione del valore unitario rappresenta il cardine della stima che viene operata utilizzando una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello". Alla luce di ciò si è operato direttamente sul mercato, utilizzando fonti dirette al fine di determinare il cosiddetto "segmento" preciso cui si riferisce l'unità immobiliare oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	112,00	10,00	68.760,00	68.760,00
				68.760,00 €	68.760,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.760,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.776,00**

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: **€. 61.100,00**

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Visura Storica
- ALLEGATO 2 - Inizio lavori
- ALLEGATO 3 - Autorizzazione Paesaggistica
- ALLEGATO 4 - Concessione Edilizia in Sanatoria n 29/2012
- ALLEGATO 5 - Elaborati Grafici allegati alla C.E. in Variante
- ALLEGATO 6 - Vincolo Permanente a Parcheggio
- ALLEGATO 7 - Certificato di conformità
- ALLEGATO 8 - Dichiarazione Conformità impianto elettrico
- ALLEGATO 9 - Dichiarazione Conformità impianto idraulico
- ALLEGATO 10 - ANNOT. REG. PART. 3445-2012 SU MESSINA – NOTA
- ALLEGATO 11 - ISCR. REG. PART. 113-2015 SU MESSINA - NOTA
- ALLEGATO 12 - Estratto di Mappa Fg. 5 part.1840
- ALLEGATO 13 - Elaborato Planimetrico Fg. 5 part. 1840
- ALLEGATO 14 – Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa
- ALLEGATO 15 - Metodo di Stima
- ALLEGATO 16 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

LOCALE COMMERCIALE a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro, della superficie commerciale di **111,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un locale commerciale situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è realizzato in zona periferica rispetto al centro del Comune di Pace del Mela: la zona risulta comunque discretamente servita sia per quanto riguarda servizi di urbanizzazione primaria (strade, allacci alle principali reti urbane...) che secondaria (asili, scuole, mercati di quartiere, chiese...).

La struttura portante è realizzata interamente in c.a., i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento; le tamponature esterne sono in laterizi; le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m 3,70.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 111,60 mq, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2012.

A.1 **posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **13,50** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.600,00
Data della valutazione:	13/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 annotata, iscritta il 03/12/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Allegato 11

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 22/07/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/01/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 15/06/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/07/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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:	€. 400,00
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 ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 10/2010 N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Comunicazione Inizio Lavori N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/06/2010.
Allegato 2

Autorizzazione Paesaggistica N. **Prot. 5197/1735-12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
rilasciata il 20/06/2012. *Allegato 3*

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **12/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
Costruzione di un fabbricato condominiale e quattro villette in via Garibaldi a Pace del Mela, fraz.
Giammoro, rilasciata il 23/10/2012.

Allegato 4 e Allegato 5

Vincolo Permanente a Parcheggio N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 6

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina N. **Prot. 103410**,
intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 7*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (Residenziale di completamento
urbano e suburbano)

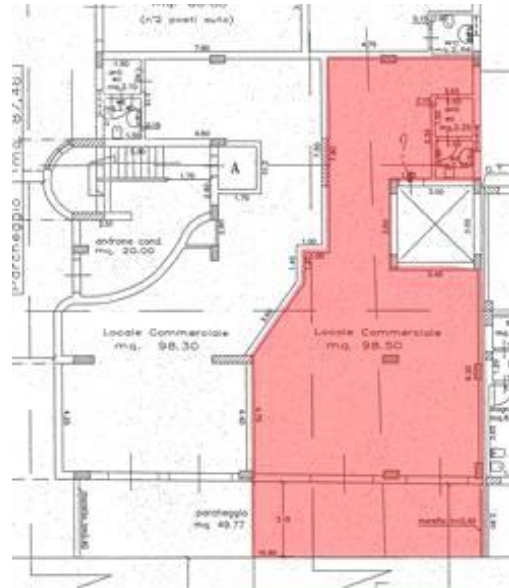
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione del muro divisorio tra i due locali
commerciali. Sarà necessario affidare l'incarico ad un tecnico abilitato al fine di espletare tutte le
pratiche necessarie per la messa in regola dell'immobile. L'immobile risulta **non conforme, ma
regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Competenze Tecnico-Professionali, si stimano: € 1.000,00



Elaborato grafico a corredo della C.E. n° 12/2012

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
Allegato 12



Estratto di Mappa Fg. 5 part. 1840

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**. *Allegato 8*

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.
Allegato 9

BENI IN PACE DEL MELA VIA GARIBALDI 35, FRAZIONE GIAMMORO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

LOCALE COMMERCIALE a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro, della superficie commerciale di **111,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un locale commerciale situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è realizzato in zona periferica rispetto al centro del Comune di Pace del Mela: la zona risulta comunque discretamente servita sia per quanto riguarda servizi di urbanizzazione primaria (strade, allacci alle principali reti urbane...) che secondaria (asili, scuole, mercati di quartiere, chiese...).

La struttura portante è realizzata interamente in c.a., i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento; le tamponature esterne sono in laterizi; le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m 3,70.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 111,60 mq, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2012.



Foto 1 - esterno

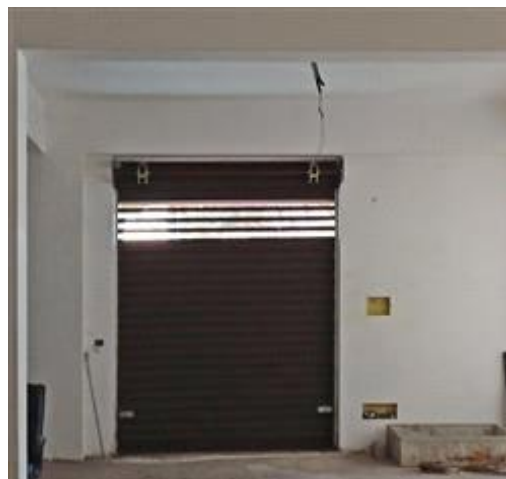


Foto 2 - interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare



Condominio "Garibaldi" - prospetto su via Garibaldi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 1840, sub. 3, categoria F/3 (in corso di costruzione): il locale, urbanisticamente destinato a locale commerciale, così come si evince dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, ad oggi risulta non rifinito, mancano gli infissi sia interni che esterni, è presente la predisposizione impiantistica sia quella relativa all'impianto elettrico che a quello idrico, ma entrambi sono mancanti.

Dall'Elaborato Planimetrico in Atti l'immobile risulta catastalmente separato dall'immobile adiacente a sinistra (sub. 2), anch'esso appartenete allo stesso proprietario e sottoposto a procedura fallimentare. I due immobili adiacenti non sono mai stati separati fisicamente, così come da progetto depositato.

In questa sede si procederà alla valutazione di entrambi gli immobili separatamente, come catastalmente definiti, così da permettere che gli immobili possano essere venduti sia distintamente, che unitamente come un locale unico. Alla stima verrà comunque decurtata la quota spesa spettante per la realizzazione della muratura divisoria eventualmente necessaria.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda complessiva di mq 111,60 ca., un'altezza utile di m 3,70 ca.: è composto da un ampio locale con annesso un piccolo WC con anti-WC.

Si accede attraverso due aperture poste su via Garibaldi, al momento chiuse con saracinesche in metallo. È presente un'ampia zona parcheggio di circa mq 27 ad uso esclusivo del locale commerciale. L'immobile confina: ad OVEST con via Garibaldi, a NORD con altro locale commerciale; ad EST con box-auto sito sullo stesso piano;

a SUD con fabbricato adiacente e chiostrina condominiale.

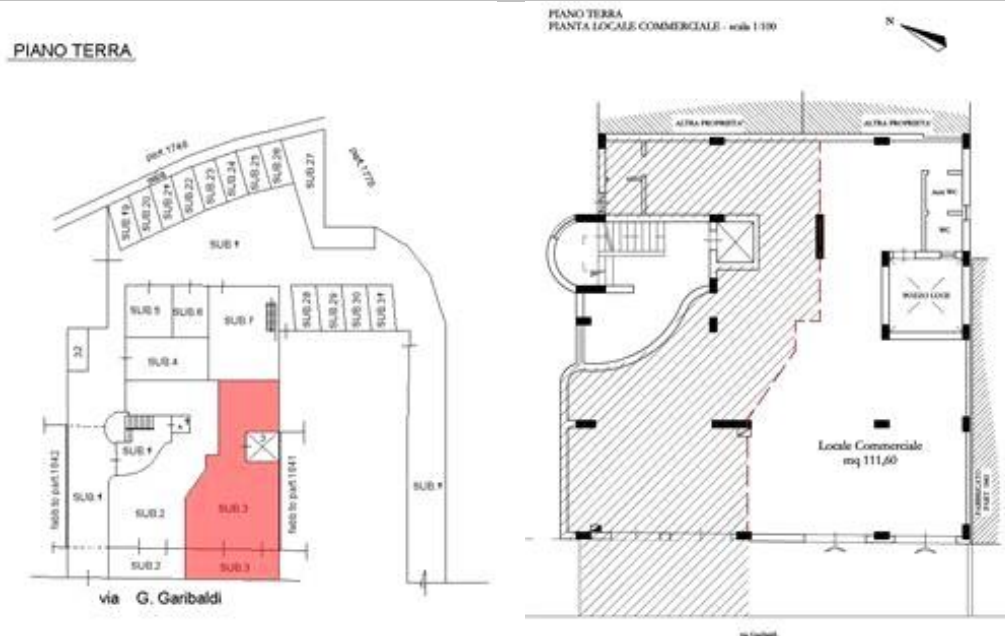
Per ulteriori chiarimenti si rimanda all'Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa (Allegato 12).

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
Locale Commerciale	111,50	x	100 %	=	111,50
Totale:	111,50				111,50



Elaborato Planimetrico - Fg. 5, part. 1840, sub. 3 (Allegato 13)

Pianta Locale Commerciale

ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **13,50** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Locale Commerciale

Indirizzo: in Via Libertà, n° 141 a Pace del Mela, fraz. Giammoro

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 848,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locale Commerciale

Indirizzo: vicinanze Poste - Pace del Mela

Superfici principali e secondarie: 85 Superfici
accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 647,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Magazzini / Negozi

Indirizzo: Pace del Mela - fascia periferica Giammoro

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.045,00 pari a 1.045,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$

Dove: V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta; n

= numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 847,00$ €/mq

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad 580,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,50	x	580,00	=	64.670,00
Valore superficie accessori:	13,50	x	580,00	=	7.830,00
					72.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese necessarie alla realizzazione del muro divisorio tra i due locali al piano terra: la spesa stimata ammonta ad € 4.000,00, perequamente divisa in due	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 70.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 70.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile in oggetto si è utilizzato il sistema comparativo.

La determinazione del valore unitario rappresenta il cardine della stima che viene operata utilizzando una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello". Alla luce di ciò si è operato direttamente sul mercato, utilizzando fonti dirette al fine di determinare il cosiddetto "segmento" preciso cui si riferisce l'unità immobiliare oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	111,50	13,50	70.500,00	70.500,00
				70.500,00 €	70.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

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

€. 69.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 6.950,00
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:	€. 62.600,00

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Visura Storica
- ALLEGATO 2 - Inizio lavori
- ALLEGATO 3 - Autorizzazione Paesaggistica
- ALLEGATO 4 - Concessione Edilizia in Sanatoria n 29/2012
- ALLEGATO 5 - Elaborati Grafici allegati alla C.E. in Variante
- ALLEGATO 6 - Vincolo Permanente a Parcheggio
- ALLEGATO 7 - Certificato di conformità
- ALLEGATO 8 - Dichiarazione Conformità impianto elettrico
- ALLEGATO 9 - Dichiarazione Conformità impianto idraulico
- ALLEGATO 10 - ANNOT. REG. PART. 3445-2012 SU MESSINA – NOTA
- ALLEGATO 11 - ISCR. REG. PART. 113-2015 SU MESSINA - NOTA
- ALLEGATO 12 - Estratto di Mappa Fg. 5 part. 1840
- ALLEGATO 13 - Elaborato Planimetrico Fg. 5 part. 1840
- ALLEGATO 14 – Elaborato Grafico a corredo della Perizia Estimativa
- ALLEGATO 15 - Metodo di Stima
- ALLEGATO 16 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via 35, frazione Giammoro, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 1840, sub. 25, categoria C/6 (posto auto scoperto): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta il settimo contando in senso orario i posti auto presenti lungo il perimetro di confine EST della particella catastale su cui ricade l'intero fabbricato.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

Confina:

- a NORD con altro posto auto scoperto (sub. 24);
- ad EST recinzione di confine condominiale;
- a SUD con altro posto auto scoperto (sub. 26);
- a OVEST con area di manovra (sub. 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra.

Allegato 1 – Visura Catastale

Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.800,00

Data della valutazione: 13/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 annotata, iscritta il 03/12/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *Allegato 10*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo *Allegato 11*

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 22/07/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/01/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 15/06/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/07/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 10/2010 N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Comunicazione Inizio Lavori N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/06/2010
Allegato 2

Autorizzazione Paesaggistica N. **Prot. 5197/1735-12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
rilasciata il 20/06/2012 *Allegato 3*

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **12/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
Costruzione di un fabbricato condominiale e quattro villette a Pace del Mela, fraz. Giammoro, rilasciata
il 23/10/2012 *Allegato 4 e Allegato 5*

Vincolo Permanente a Parcheggio N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** *Allegato 6*

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dell'Ufficio Genio Civile di Messina N. **Prot. 103410**,
intestata a *** DATO OSCURATO *** *Allegato 7*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (Residenziale di completamento
urbano e suburbano)

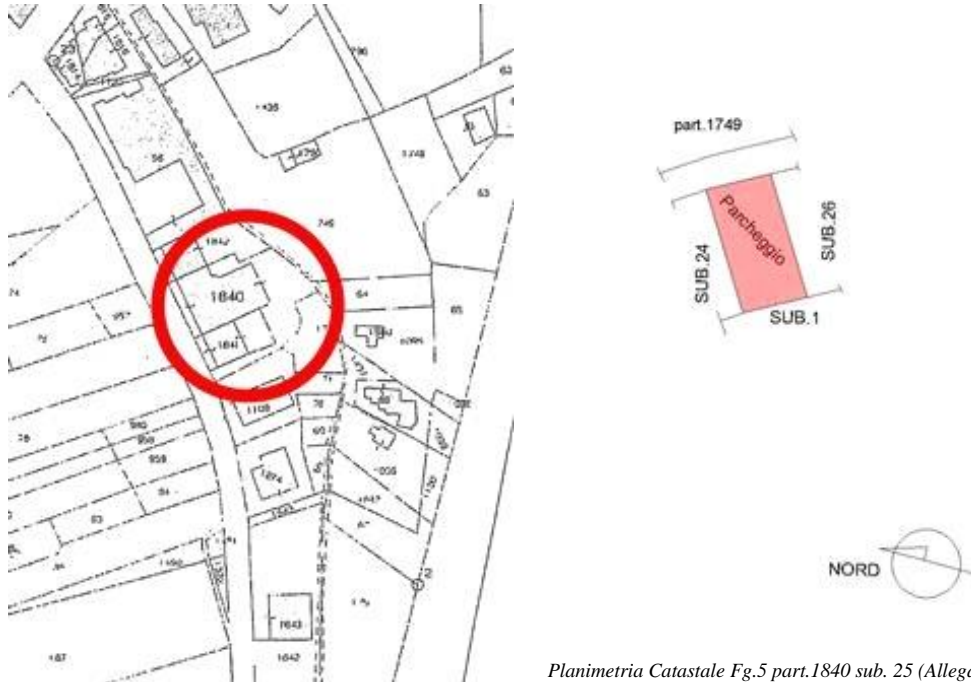
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Catastale Fig.5 part.1840 sub. 25 (Allegato 14)

Estratto di Mappa Fig.5 part.1840 (Allegato 12)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PACE DEL MELA VIA 35, FRAZIONE GIAMMORO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via 35, frazione Giammoro, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fig. 5, part. 1840, sub. 25, categoria C/6 (posto auto scoperto): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta il settimo contando in senso orario i posti auto presenti lungo il perimetro di confine EST della particella catastale su cui ricade l'intero fabbricato.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

Confina:

- a NORD con altro posto auto scoperto (sub. 24);
- ad EST recinzione di confine condominiale;
- a SUD con altro posto auto scoperto (sub. 26);
- a OVEST con area di manovra (sub. 1).

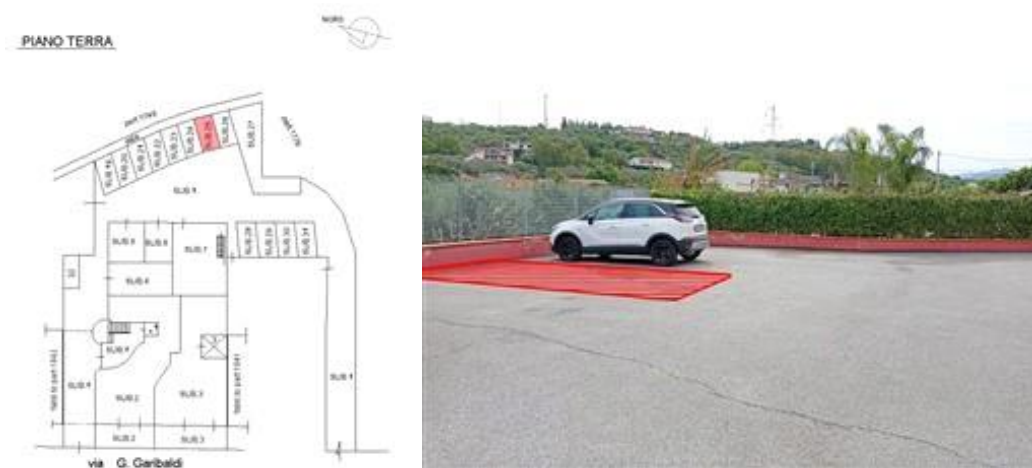
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra.

Allegato 1 – Visura Catastale

Immobile costruito nel 2012.



Elaborato Planimetrico - Fig. 5, part. 1840 (Allegato 13)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare



Condominio "Garibaldi" - prospetto su via Garibaldi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
posto auto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** 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:

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: **€. 2.800,00**

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visura Storica

ALLEGATO 2 - Inizio lavori

ALLEGATO 3 - Autorizzazione Paesaggistica

ALLEGATO 4 - Concessione Edilizia in Sanatoria n 29/2012

ALLEGATO 5 - Elaborati Grafici allegati alla C.E. in Variante

ALLEGATO 6 - Vincolo Permanente a Parcheggio

ALLEGATO 7 - Certificato di conformità

ALLEGATO 8 - Dichiarazione Conformità impianto elettrico

ALLEGATO 9 - Dichiarazione Conformità impianto idraulico

ALLEGATO 10 - ANNOT. REG. PART. 3445-2012 SU MESSINA – NOTA

ALLEGATO 11 - ISCR. REG. PART. 113-2015 SU MESSINA - NOTA

ALLEGATO 12 - Estratto di Mappa Fg. 5 part.1840

ALLEGATO 13 - Elaborato Planimetrico Fg. 5 part. 1840

ALLEGATO 14 – Planimetria Catastale

ALLEGATO 15 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 1840, sub. 26, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta l'ottavo contando in senso orario i posti auto presenti lungo il perimetro di confine EST della particella catastale su cui ricade l'intero fabbricato.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

Confina:

- a NORD con altro posto auto scoperto (*sub. 25*);
- ad EST recinzione di confine condominiale;
- a SUD con altro posto auto scoperto (*sub. 27*);
- a OVEST con area di manovra (*sub. 1*).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.800,00

Data della valutazione: 13/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 annotata, iscritta il 03/12/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Allegato 11

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 22/07/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/01/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 15/06/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/07/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 10/2010 N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Comunicazione Inizio Lavori, presentata il 25/06/2010. *Allegato 2*

Autorizzazione Paesaggistica N. **Prot. 5197/1735-12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 20/06/2012. *Allegato 3*

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012 N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato condominiale e quattro villette in via Garibaldi a Pace del Mela, fraz. Giammoro, rilasciata il 23/10/2012. *Allegato 4 e Allegato 5*

Vincolo Permanente a Parcheggio N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 6*

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina N. **Prot. 103410**, intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 7*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (Residenziale di completamento urbano e suburbano)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

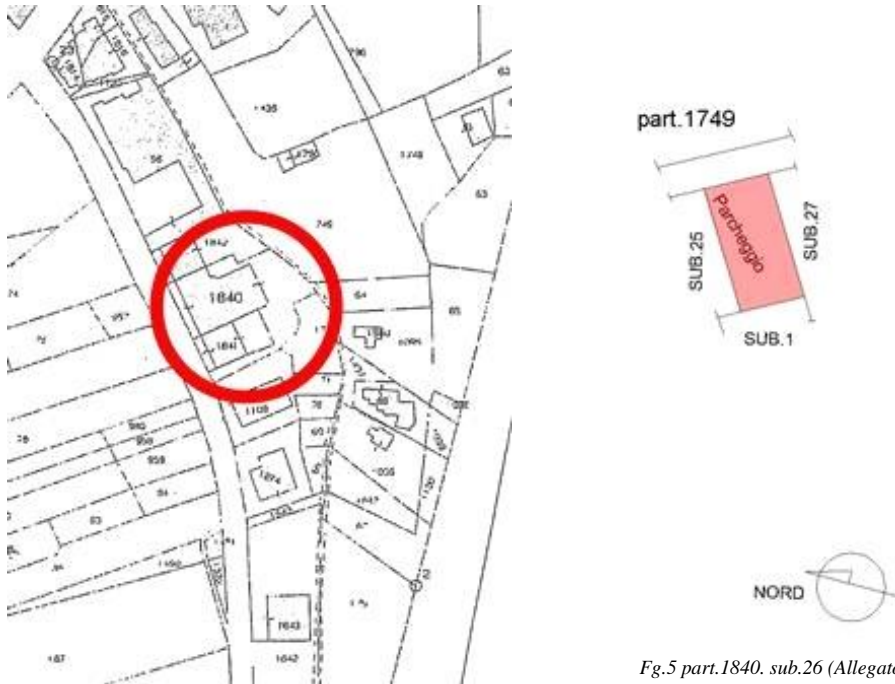


Fig.5 part.1840. sub.26 (Allegato 14)

Estratto di Mappa Fig. 5 part.1840 (Allegato 12)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA GARIBALDI 35, FRAZIONE GIAMMORO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fig. 5, part. 1840, sub. 26, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta l'ottavo contando in senso orario i posti auto presenti lungo il perimetro di confine EST della particella catastale su cui ricade l'intero fabbricato.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

Confina:

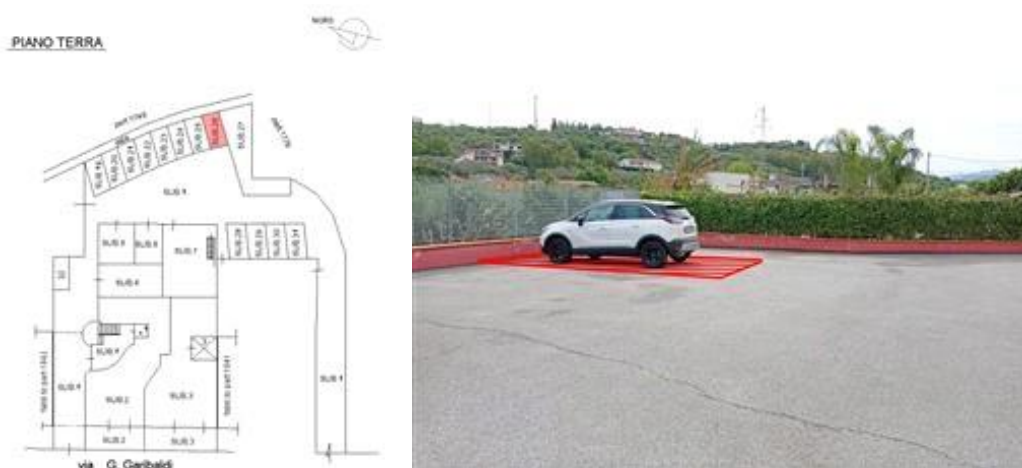
- a NORD con altro posto auto scoperto (*sub. 25*);
- ad EST recinzione di confine condominiale;

- a SUD con altro posto auto scoperto (*sub. 27*);
- a OVEST con area di manovra (*sub. 1*).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale



Elaborato Planimetrico Fig. 5 part. 1840 (Allegato 13)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare



Condominio "Garibaldi" - prospetto su via Garibaldi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** 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:

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: **€. 2.800,00**

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visura Storica

ALLEGATO 2 - Inizio lavori

ALLEGATO 3 - Autorizzazione Paesaggistica

ALLEGATO 4 - Concessione Edilizia in Sanatoria n 29/2012

ALLEGATO 5 - Elaborati Grafici allegati alla C.E. in Variante

ALLEGATO 6 - Vincolo Permanente a Parcheggio

ALLEGATO 7 - Certificato di conformità

ALLEGATO 8 - Dichiarazione Conformità impianto elettrico

ALLEGATO 9 - Dichiarazione Conformità impianto idraulico

ALLEGATO 10 - ANNOT. REG. PART. 3445-2012 SU MESSINA – NOTA

ALLEGATO 11 - ISCR. REG. PART. 113-2015 SU MESSINA - NOTA

ALLEGATO 12 - Estratto di Mappa Fg. 5 part.1840

ALLEGATO 13 - Elaborato Planimetrico Fg. 5 part. 1840

ALLEGATO 14 – Planimetria Catastale

ALLEGATO 15 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 1840, sub. 27, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta l'ultimo dei posti auto presenti lungo il perimetro di confine EST della particella catastale su cui ricade l'intero fabbricato.

Il posto auto ha una forma irregolare ed una superficie di circa mq 42,00.

La sagoma rilevata risulta difforme da quelle riportate nell'Elaborato Planimetrico e nella Planimetria Catastale in Atti.

Confina:

- a NORD con altro posto auto scoperto (*sub. 26*);
- ad EST recinzione di confine condominiale;
- a SUD recinzione di confine condominiale;
- a OVEST con area di manovra (*sub. 1*).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.300,00**

Data della valutazione: **13/01/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 annotata, iscritta il 03/12/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Allegato 11

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 22/07/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/01/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 15/06/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/07/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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 ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 10/2010 N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Comunicazione Inizio Lavori N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/06/2010.
Allegato 2

Autorizzazione Paesaggistica N. **Prot. 5197/1735-12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
rilasciata il 20/06/2012. *Allegato 3*

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **12/2012**, per lavori di Costruzione di un fabbricato condominiale e quattro villette in via Garibaldi a Pace del Mela, fraz. Giammoro, rilasciata il 23/10/2012.
Allegato 4 e Allegato 5

Vincolo Permanente a Parcheggio N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 6*

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina N. **Prot. 103410**, intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 7*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (Residenziale di completamento urbano e suburbano)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La sagoma del posto auto rilevata seguendo le tracce della segnaletica orizzontale che delimita gli stalli risulta difforme rispetto a quella definita dalla Planimetria Catastale. Tale difformità deriva da un'errata realizzazione esecutiva del muretto di confine che delimita la proprietà da quella adiacente,

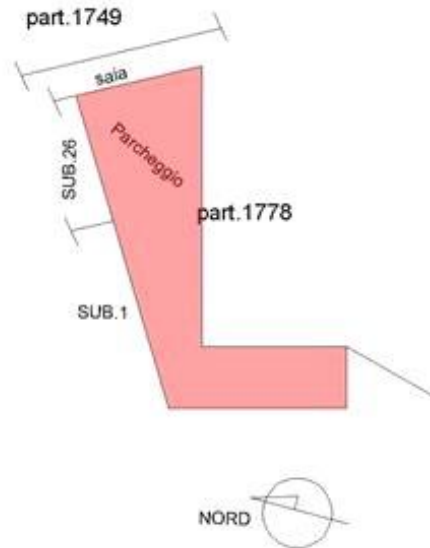
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e rifacimento del muretto di confine tra la particella catastale 1840, quella su cui ricade il fabbricato, e la particella adiacente, la 1778. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto di Mappa Fg. 5 part. 1840 (Allegato 12)



Planimetria Catastale Fg. 5 part.1840 sub. 27 (Allegato 14)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PACE DEL MELA VIA GARIBALDI 35, FRAZIONE GIAMMORO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 1840, sub. 27, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta l'ultimo dei posti auto presenti lungo il perimetro di confine EST della particella catastale su cui ricade l'intero fabbricato.

Il posto auto ha una forma irregolare ed una superficie di circa mq 42,00.

La sagoma rilevata risulta difforme da quelle riportate nell'Elaborato Planimetrico e nella Planimetria Catastale in Atti.

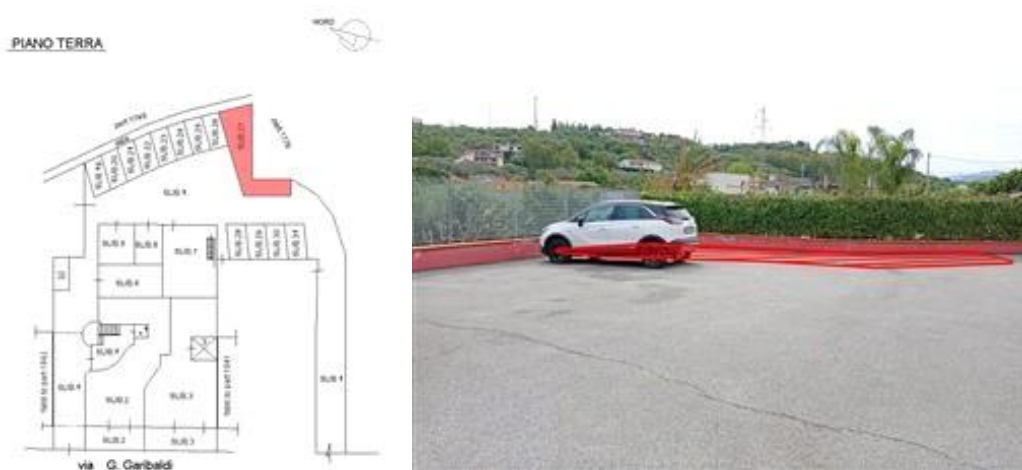
Confina:

- a NORD con altro posto auto scoperto (*sub. 26*);
- ad EST recinzione di confine condominiale;
- a SUD recinzione di confine condominiale;
- a OVEST con area di manovra (*sub. 1*).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale



Elaborato Planimetrico Fg.5 part 1840 (Allegato 13)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare



Condominio "Garibaldi" - prospetto su via Garibaldi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

9.000,00

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** 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:

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: **€. 8.300,00**

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visura Storica

ALLEGATO 2 - Inizio lavori

ALLEGATO 3 - Autorizzazione Paesaggistica

ALLEGATO 4 - Concessione Edilizia in Sanatoria n 29/2012

ALLEGATO 5 - Elaborati Grafici allegati alla C.E. in Variante

ALLEGATO 6 - Vincolo Permanente a Parcheggio

ALLEGATO 7 - Certificato di conformità

ALLEGATO 8 - Dichiarazione Conformità impianto elettrico

ALLEGATO 9 - Dichiarazione Conformità impianto idraulico

ALLEGATO 10 - ANNOT. REG. PART. 3445-2012 SU MESSINA – NOTA

ALLEGATO 11 - ISCR. REG. PART. 113-2015 SU MESSINA - NOTA

ALLEGATO 12 - Estratto di Mappa Fg. 5 part.1840

ALLEGATO 13 - Elaborato Planimetrico Fg. 5 part. 1840

ALLEGATO 14 – Planimetria Catastale

ALLEGATO 15 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 1840, sub. 28, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta il primo contando in senso orario i posti auto adiacenti alla particella catastale 1841, sulla quale ricadono due villette indipendenti, facenti parti dello stesso complesso edilizio.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

Confina:

- a NORD con cancelletto pedonale di accesso alla proprietà ricadente sulla particella 1841, e box auto (*sub.7*);
- ad EST con area di manovra (*sub. 1*);
- a SUD con altro posto auto scoperto (*sub. 29*);
- a OVEST con proprietà ricadente sulla particella 1841.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.800,00

Data della valutazione: 13/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 annotata, iscritta il 03/12/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Allegato 11

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 22/07/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/01/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 15/06/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/07/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 10/2010 **N. sn**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Comunicazione Inizio Lavori **N. sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/06/2010.
Allegato 2

Autorizzazione Paesaggistica **N. Prot. 5197/1735-12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
rilasciata il 20/06/2012. *Allegato 3*

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 12/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
Costruzione di un fabbricato condominiale e quattro villette in via Garibaldi a Pace del Mela, fraz.
Giammoro, rilasciata il 23/10/2012.
Allegato 4 e Allegato 5

Vincolo Permanente a Parcheggio **N. sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 6*

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina **N. Prot. 103410**,
intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 7*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (Residenziale di completamento urbano e suburbano)

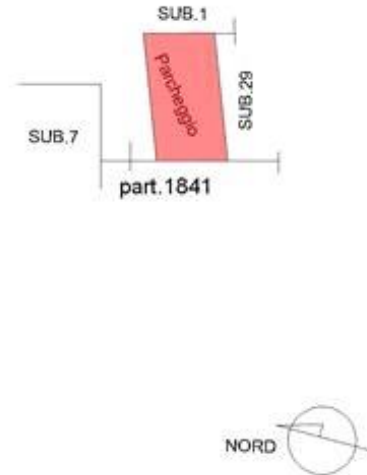
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Catastale Fig.5 part.1840 sub.28 (Allegato 14)

Estratto di Mappa Fig. 5 part. 1840 (Allegato 12)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA GARIBALDI 35, FRAZIONE GIAMMORO

POSTO AUTO
DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fig. 5, part. 1840, sub. 28, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta il primo contando in senso orario i posti auto adiacenti alla particella catastale 1841, sulla quale ricadono due villette indipendenti, facenti parti dello stesso complesso edilizio.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

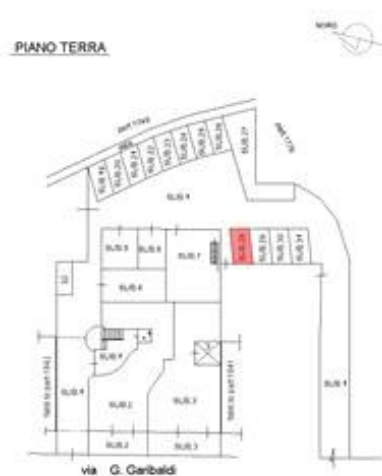
Confina:

- a NORD con cancelletto pedonale di accesso alla proprietà ricadente sulla particella 1841, e box auto (*sub. 7*);
- ad EST con area di manovra (*sub. 1*);
- a SUD con altro posto auto scoperto (*sub. 29*);
- a OVEST con proprietà ricadente sulla particella 1841.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale



Elaborato Planimetrico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare



Condominio "Garibaldi" - prospetto su via Garibaldi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

3.000,00

€ 3.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 3.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** 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: **€. 240,00**

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: **€. 2.800,00**

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visura Storica

ALLEGATO 2 - Inizio lavori

ALLEGATO 3 - Autorizzazione Paesaggistica

ALLEGATO 4 - Concessione Edilizia in Sanatoria n 29/2012

ALLEGATO 5 - Elaborati Grafici allegati alla C.E. in Variante

ALLEGATO 6 - Vincolo Permanente a Parcheggio

ALLEGATO 7 - Certificato di conformità

ALLEGATO 8 - Dichiarazione Conformità impianto elettrico

ALLEGATO 9 - Dichiarazione Conformità impianto idraulico

ALLEGATO 10 - ANNOT. REG. PART. 3445-2012 SU MESSINA – NOTA

ALLEGATO 11 - ISCR. REG. PART. 113-2015 SU MESSINA - NOTA

ALLEGATO 12 - Estratto di Mappa Fg. 5 part.1840

ALLEGATO 13 - Elaborato Planimetrico Fg. 5 part. 1840

ALLEGATO 14 – Planimetria Catastale

ALLEGATO 15 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 1840, sub. 29, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta il secondo contando in senso orario i posti auto adiacenti alla particella catastale 1841, sulla quale ricadono due villette indipendenti, facenti parti dello stesso complesso edilizio.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

Confina: • a NORD con altro posto auto scoperto (*sub. 28*);

- ad EST con area di manovra (*sub. 1*);
- a SUD con altro posto auto scoperto (*sub. 30*);
- a OVEST con proprietà ricadente sulla particella 1841.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro

Allegato 1 – Visura Catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.800,00
Data della valutazione:	13/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 annotata, iscritta il 03/12/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Allegato 11

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 22/07/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/01/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 15/06/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/07/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo - Restrizione di Beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 10/2010 N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Comunicazione Inizio Lavori N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/06/2010.
Allegato 2

Autorizzazione Paesaggistica N. **Prot. 5197/1735-12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
rilasciata il 20/06/2012. *Allegato 3*

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **12/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
Costruzione di un fabbricato condominiale e quattro villette in via Garibaldi a a Pace del Mela, fraz.
Giammoro, rilasciata il 23/10/2012. *Allegato 4 e Allegato 5*

Vincolo Permanente a Parcheggio N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 6*

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina N. **Prot. 103410**,
intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 7*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (Residenziale di completamento
urbano e suburbano)

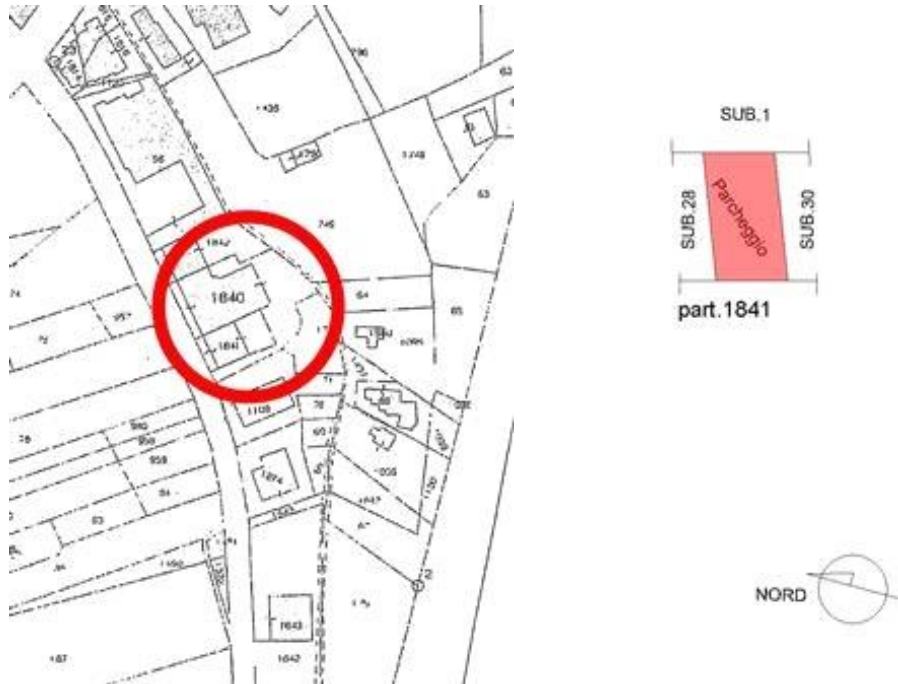
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estatto di Mappa Fig.5 part.1840

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA GARIBALDI 35, FRAZIONE GIAMMORO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fig. 5, part. 1840, sub. 29, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta il secondo contando in senso orario i posti auto adiacenti alla particella catastale 1841, sulla quale ricadono due villette indipendenti, facenti parti dello stesso complesso edilizio.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

Confina: ● a NORD con altro posto auto scoperto (*sub. 28*);

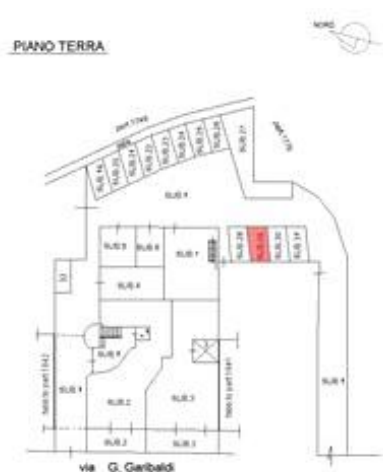
- ad EST con area di manovra (*sub. 1*);

- a SUD con altro posto auto scoperto (*sub. 30*);
- a OVEST con proprietà ricadente sulla particella 1841.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro

Allegato 1 – Visura Catastale



Elaborato Planimetrico Fg.5 part.1840

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare



Condominio "Garibaldi" - prospetto su via Garibaldi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
--	---------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
---	-------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali	€ 240,00
---	-----------------

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

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:	€ 2.800,00
---	-------------------

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Visura Storica
- ALLEGATO 2 - Inizio lavori
- ALLEGATO 3 - Autorizzazione Paesaggistica
- ALLEGATO 4 - Concessione Edilizia in Sanatoria n 29/2012
- ALLEGATO 5 - Elaborati Grafici allegati alla C.E. in Variante
- ALLEGATO 6 - Vincolo Permanente a Parcheggio
- ALLEGATO 7 - Certificato di conformità
- ALLEGATO 8 - Dichiarazione Conformità impianto elettrico
- ALLEGATO 9 - Dichiarazione Conformità impianto idraulico
- ALLEGATO 10 - ANNOT. REG. PART. 3445-2012 SU MESSINA – NOTA
- ALLEGATO 11 - ISCR. REG. PART. 113-2015 SU MESSINA - NOTA
- ALLEGATO 12 - Estratto di Mappa Fg. 5 part.1840
- ALLEGATO 13 - Elaborato Planimetrico Fg. 5 part. 1840
- ALLEGATO 14 – Planimetria Catastale
- ALLEGATO 15 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 1840, sub. 30, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta il terzo contando in senso orario i posti auto adiacenti alla particella catastale 1841, sulla quale ricadono due villette indipendenti, facenti parti dello stesso complesso edilizio.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

Confina: ● a NORD con altro posto auto scoperto (*sub.*

29);

- ad EST con area di manovra (*sub. 1*);
- a SUD con altro posto auto scoperto (*sub. 31*);
- a OVEST con proprietà ricadente sulla particella 1841.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.800,00

Data della valutazione:

13/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 annotata, iscritta il 03/12/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Allegato 11

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 22/07/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/01/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 15/06/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/07/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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 ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 10/2010 N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Comunicazione Inizio Lavori N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/06/2010.
Allegato 2

Autorizzazione Paesaggistica N. **Prot. 5197/1735-12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
rilasciata il 20/06/2012. *Allegato 3*

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **12/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
Costruzione di un fabbricato condominiale e quattro villette in via Garibaldi a Pace del Mela, fraz.
Giammoro, rilasciata il 23/10/2012.
Allegato 4 e Allegato 5

Vincolo Permanente a Parcheggio N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 6*

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina N. **Prot. 103410**,
intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 7*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (Residenziale di completamento
urbano e suburbano)

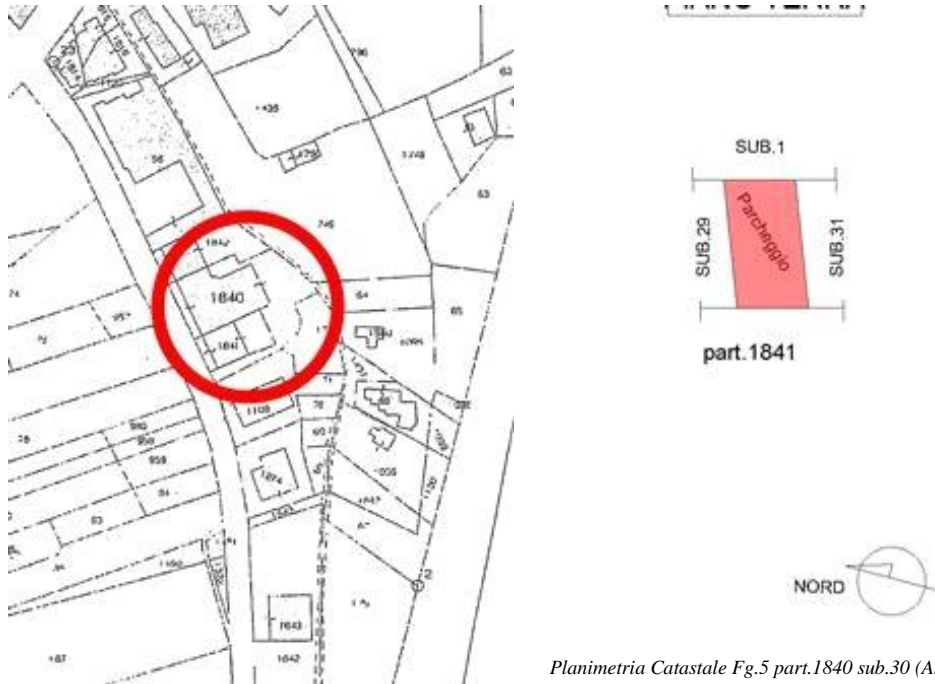
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Catastale Fg.5 part.1840 sub.30 (Allegato 14)

Estratto di Mappa Fg. 5 part.1840 (Allegato 12)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA GARIBALDI 35, FRAZIONE GIAMMORO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 1840, sub. 30, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta il terzo contando in senso orario i posti auto adiacenti alla particella catastale 1841, sulla quale ricadono due villette indipendenti, facenti parti dello stesso complesso edilizio.

Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

Confina: ● a NORD con altro posto auto scoperto (*sub. 29*);

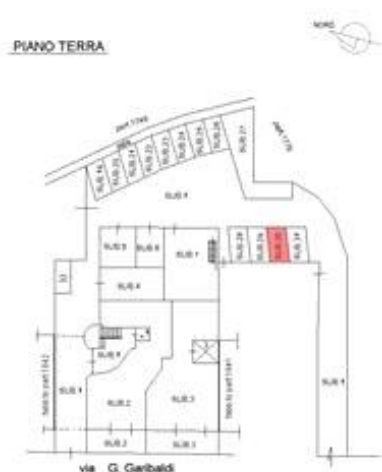
- ad EST con area di manovra (*sub. 1*);

- a SUD con altro posto auto scoperto (*sub. 31*);
- a OVEST con proprietà ricadente sulla particella 1841.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, n° 35, piano: Terra

Allegato 1 – Visura Catastale



Elaborato Planimetrico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare



Condominio "Garibaldi" - prospetto su via Garibaldi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
--	---------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
---	-------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	0
---	----------

Riduzione del valore del 8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali	€ 240,00
---	-----------------

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

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:	€ 2.800,00
	0

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Visura Storica
- ALLEGATO 2 - Inizio lavori
- ALLEGATO 3 - Autorizzazione Paesaggistica
- ALLEGATO 4 - Concessione Edilizia in Sanatoria n 29/2012
- ALLEGATO 5 - Elaborati Grafici allegati alla C.E. in Variante
- ALLEGATO 6 - Vincolo Permanente a Parcheggio
- ALLEGATO 7 - Certificato di conformità
- ALLEGATO 8 - Dichiarazione Conformità impianto elettrico
- ALLEGATO 9 - Dichiarazione Conformità impianto idraulico
- ALLEGATO 10 - ANNOT. REG. PART. 3445-2012 SU MESSINA – NOTA
- ALLEGATO 11 - ISCR. REG. PART. 113-2015 SU MESSINA - NOTA
- ALLEGATO 12 - Estratto di Mappa Fg. 5 part.1840
- ALLEGATO 13 - Elaborato Planimetrico Fg. 5 part. 1840
- ALLEGATO 14 – Planimetria Catastale
- ALLEGATO 15 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 3/2021

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fg. 5, part. 1840, sub. 31, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta il quarto (l'ultimo) contando in senso orario i posti auto adiacenti alla particella catastale 1841, sulla quale ricadono due villette indipendenti, facenti parti dello stesso complesso edilizio. Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

Confina: ● a NORD con altro posto auto scoperto (*sub. 30*);

- ad EST con area di manovra (*sub. 1*);
- a SUD con area di manovra (*sub. 1*);
- a OVEST con proprietà ricadente sulla particella 1841.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro

Allegato 1 – Visura Catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.800,00
Data della valutazione:	13/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 annotata, iscritta il 03/12/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Allegato 11

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 22/07/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/01/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 15/06/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 14/07/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Restrizione di Beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 10/2010 N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Comunicazione Inizio Lavori N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/06/2010.
Allegato 2

Autorizzazione Paesaggistica N. **Prot. 5197/1735-12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
rilasciata il 20/06/2012. **Allegato 3**

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **12/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
Costruzione di un fabbricato condominiale e quattro villette in via Garibaldi a Pace del Mela, fraz.
Giammoro, rilasciata il 23/10/2012. *Allegato 4 e Allegato 5*

Vincolo Permanente a Parcheggio N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 6*

Certificato di Conformità dell'opera rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina N. **Prot. 103410**,
intestata a *** DATO OSCURATO *** . *Allegato 7*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (Residenziale di completamento
urbano e suburbano)

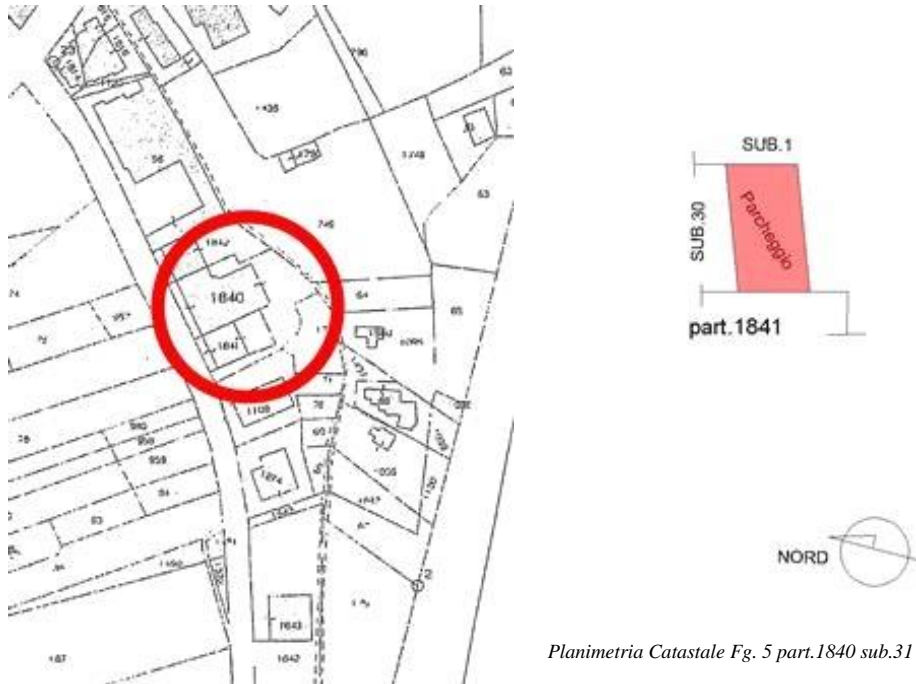
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Catastale Fig. 5 part.1840 sub.31 (Allegato 14)

Estratto di Mappa Fig.5 part.1840 (Allegato 12)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA GARIBALDI 35, FRAZIONE GIAMMORO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO SCOPERTO a PACE DEL MELA via Garibaldi 35, frazione Giammoro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione di stima è un posto auto scoperto situato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, composto da nove appartamenti, tre per piano, e locali commerciali e box auto al piano terra; agli appartamenti si accede da un androne scala comune con ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2012, in via Garibaldi in frazione Giammoro, zona periferica del Comune di Pace del Mela.

L'oggetto di relazione risulta catastalmente identificato al Fig. 5, part. 1840, sub. 31, categoria C/6 (*posto auto scoperto*): come si evince dall'Elaborato Planimetrico in Atti, il posto auto risulta il quarto (l'ultimo) contando in senso orario i posti auto adiacenti alla particella catastale 1841, sulla quale ricadono due villette indipendenti, facenti parti dello stesso complesso edilizio. Il posto auto ha una superficie di circa mq 11,00 (m 4,50 x m 2,50).

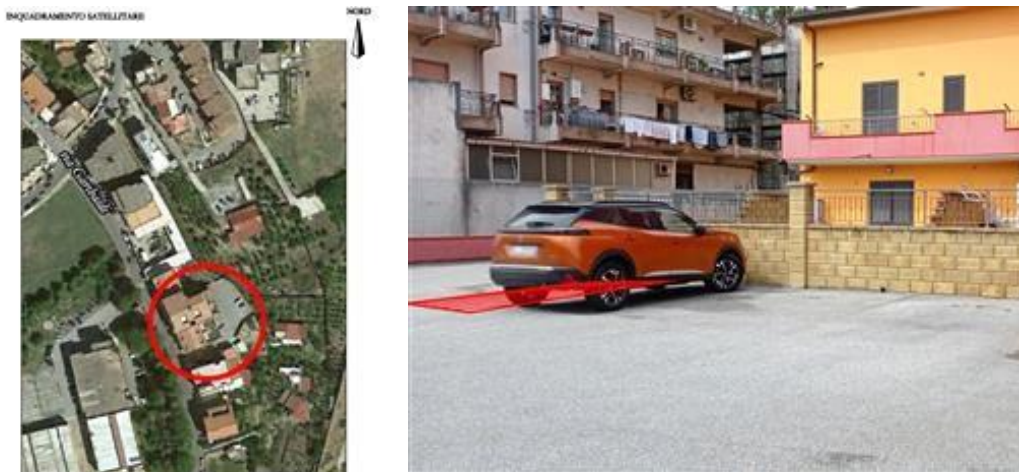
Confina: ● a NORD con altro posto auto scoperto (*sub.30*);

- ad EST con area di manovra (*sub. 1*);

- a SUD con area di manovra (*sub. 1*);
- a OVEST con proprietà ricadente sulla particella 1841.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1840 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro
Allegato 1



Inquadramento Satellitare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare

Condominio "Garibaldi" - prospetto su via Garibaldi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano provincia di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio provinciale di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
--	---------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
---	-------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali	€ 240,00
---	-----------------

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

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:	€ 2.800,00
---	-------------------

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Visura Storica
- ALLEGATO 2 - Inizio lavori
- ALLEGATO 3 - Autorizzazione Paesaggistica
- ALLEGATO 4 - Concessione Edilizia in Sanatoria n 29/2012
- ALLEGATO 5 - Elaborati Grafici allegati alla C.E. in Variante
- ALLEGATO 6 - Vincolo Permanente a Parcheggio
- ALLEGATO 7 - Certificato di conformità
- ALLEGATO 8 - Dichiarazione Conformità impianto elettrico
- ALLEGATO 9 - Dichiarazione Conformità impianto idraulico
- ALLEGATO 10 - ANNOT. REG. PART. 3445-2012 SU MESSINA – NOTA
- ALLEGATO 11 - ISCR. REG. PART. 113-2015 SU MESSINA - NOTA
- ALLEGATO 12 - Estratto di Mappa Fg. 5 part.1840
- ALLEGATO 13 - Elaborato Planimetrico Fg. 5 part. 1840
- ALLEGATO 14 – Planimetria Catastale
- ALLEGATO 15 - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

CONCLUSIONI

Gli immobili stimati hanno un Valore di Vendita Giudiziaria unitario pari a:

-	LOTTO 1	€	4.500,00
-	LOTTO 2	€	34.500,00
-	LOTTO 3	€	42.300,00
-	LOTTO 4	€	31.000,00
-	LOTTO 5	€	6.300,00
-	LOTTO 6	€	61.100,00
-	LOTTO 7	€	62.600,00
-	LOTTO 8	€	2.800,00
-	LOTTO 9	€	2.800,00
-	LOTTO 10	€	8.300,00
-	LOTTO 11	€	2.800,00
-	LOTTO 12	€	2.800,00
-	LOTTO 13	€	2.800,00
-	LOTTO 14	€	2.800,00

L'intero patrimonio immobiliare ha un Valore di Vendita Giudiziaria pari a:

€ **267.400,00**

Con quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di aver fedelmente adempiuto all'incarico assegnatole, ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatale e resta a disposizione di tutte le parti per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

data 18/01/2022

il tecnico incaricato
Arch. Francesca ALLEGRA