



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 39/2006

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE:  
Avv. Fabio Ferraro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LUCIA COLOSI**

CF:CLSLCU74S46B149M  
con studio in PACE DEL MELA (ME) VIA REGINA MARGHERITA, 143  
telefono: 3283352782  
email: [luciacolosi@archme.it](mailto:luciacolosi@archme.it)  
PEC: [lucia.colosi@archiworldpec.it](mailto:lucia.colosi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 39/2006

## LOTTO 1

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

**A** casa su tre piani a SANTA LUCIA DEL MELA Strada Stretto Todaro, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile costituito da un fabbricato in muratura su tre elevazioni fuori terra ad uso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 307 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: Strada Stretto Todaro - Femminamorta, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord-ovest con stradella privata, a nord-est e sud-est con fabbricati altre ditte, a sud-ovest con strada pubblica.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>160,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/05/2023</b>

### 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 04/03/2010 ai nn. 12899/5114 di repertorio, trascritta il 17/03/2010 ai nn. 8511/6033, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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** attiva, stipulata il 25/03/2005 ai nn. 888/2005 di repertorio, iscritta il 23/05/2005 ai nn. 18645/6210, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: €14.278,08.

Importo capitale: €7.139,04.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di Proprietà.

Atto Pubblico Amministrativo

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/09/2005 ai nn. 11272/2005 di repertorio, iscritta il 07/10/2005 ai nn. 36778/12877, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo capitale: €3.975,82.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà.

Atto Pubblico Amministrativo

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/03/2015 ai nn. 10533/2014 di repertorio, iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9310/1213, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €3.957.422,70.

Importo capitale: €1.978.711,35.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 4) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 5) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 6) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307; 7) Terreno Santa Lucia del Mela fog.25, part.16; 8) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 9) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 10) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51..

Nella Nota di Iscrizione Rep. 10533/2014 viene citato l'immobile n.7: Terreno Santa Lucia del Mela fog.25, part.16. Si ritiene che sia stato trascritto erroneamente il codice catastale del Comune. L'immobile ricade nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto. Con Annotazione Rep.10533/2014 del 24/02/2020 viene apposta la restrizione del bene sull'immobile erroneamente indicato.

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

pignoramento, stipulata il 07/04/2006 ai nn. 466/2006 di repertorio, trascritta il 21/04/2006 ai nn. 17094/8843, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.2: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 6) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 7) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 8) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.307. Unità negoziale n.3: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 2) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307..

Nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Rep. 466/2006 si evidenziano le seguenti incongruenze: 1) all'Unità negoziale n.2 viene citato l'immobile n.8: Fabbricato in Barcellona PG fog.25, part.307. Considerato che tale immobile non viene precedentemente citato nel relativo Decreto Ingiuntivo n.184/2005 e visto che dalle verifiche effettuate tale immobile risulta essere intestato ad altri proprietari oltre che avere natura di Terreno e non di fabbricato, si ritiene essere stato inserito erroneamente tra gli immobili pignorati. 2) all'Unità negoziale n.3 viene citato l'immobile n.1: Fabbricato in Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è

corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anziché in Barcellona Pozzo di Gotto. Tale refuso viene riportato anche nelle Note di Trascrizione dei Decreti Ingiuntivi n.183/2005 e 184/2005. Nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento l'immobile n.2 riporta invece i dati correttamente.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Sequestro Preventivo, stipulata il 29/03/2010 ai nn. 816/2010 di repertorio, trascritta il 20/08/2010 ai nn. 27616/18722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Esecutivo Procura della Repubblica di Barcellona PG

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 08/07/2002), con atto stipulato il 08/07/2002 ai nn. 4654 di repertorio, trascritto il 12/07/2002 ai nn. 18317/15194

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di Donazione (dal 08/07/2002), con atto stipulato il 08/07/2002 ai nn. 4654 di repertorio, trascritto il 12/07/2002 ai nn. 18317/15194

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 10/11/1945 fino al 08/07/2002), con atto stipulato il 10/11/1945 a firma di Notai Angelo Patanè, registrato il 01/05/2023 a Milazzo ai nn. 416.

Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di Atto di compravendita (dal 25/05/1954 fino al 08/07/2002), con atto stipulato il 25/05/1953 a firma di Notaio Angelo Patanè, registrato il 01/06/1954 a Milazzo ai nn. 999.

Il titolo è riferito solamente a fog.27, part.308

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta del CTU di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia del Mela, non si è rilevata alcuna pratica edilizia depositata o titolo edilizio rilasciato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

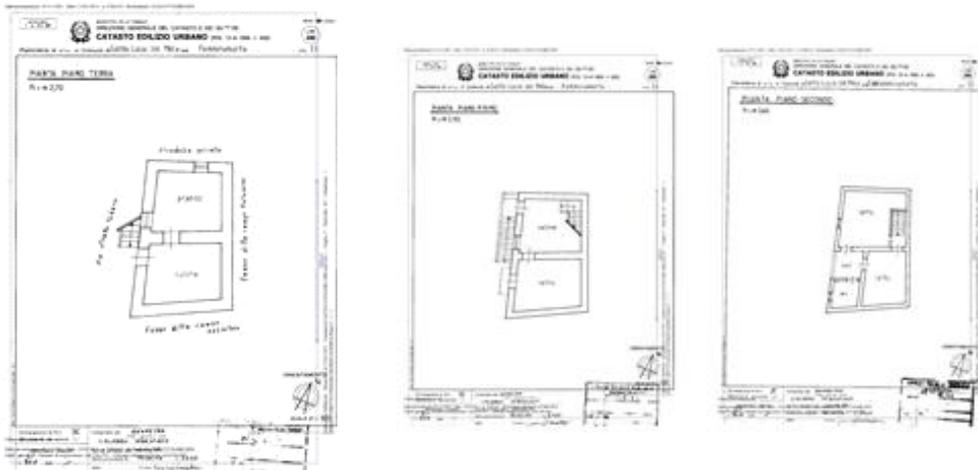
PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA STRADA STRETTO TODARO, FRAZIONE  
CONTRADA FEMMINAMORTA

### CASA SU TRE PIANI

DI CUI AL PUNTO A

**casa su tre piani** a SANTA LUCIA DEL MELA Strada Stretto Todaro, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile costituito da un fabbricato in muratura su tre elevazioni fuori terra ad uso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 307 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: Strada Stretto Todaro - Femminamorta, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord-ovest con stradella privata, a nord-est e sud-est con fabbricati altre ditte, a sud-ovest con strada pubblica.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Strada Stretto Todaro nella Contrada Femminamorta sul confine ovest del territorio comunale di Santa Lucia del Mela. Trattasi di un fabbricato di circa 160 mq in muratura a tre elevazioni fuori terra presumibilmente datato tra gli anni '50 e '60. L'immobile ha l'ingresso a piano terra sulla via pubblica e un secondo ingresso al piano primo da una scala esterna posta sul prospetto prospiciente la strada. Dal primo piano si accede al secondo tramite una scala interna. La struttura portante del fabbricato è realizzata parte con muratura di pietrame squadrate listata con coccio e parte con mattoni pieni. L'immobile si trova in pessimo stato di conservazione, sono evidenti lesioni sulle murature e le precarie condizioni statiche dei solai interpiano non consentono l'accesso in sicurezza. L'immobile non è dotato di impianti e servizi, gli infissi in legno delle porte e finestre sono molto danneggiati o addirittura ormai del tutto inesistenti. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Edificio	160,00	x	100 %	=	160,00
<b>Totale:</b>	<b>160,00</b>				<b>160,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per immobili di tipologia simile in zona periferica extraurbana, i prezzi di compravendita oscillano tra 200 e 400 €/mq. Le pessime condizioni dell'immobile non consentono tuttavia una stima in base al prezzo medio di mercato poiché la

quantificazione degli interventi sull'immobile necessari per renderlo nuovamente abitabile/agibile superano il valore stesso. Infatti nel caso di un intervento di ristrutturazione che preveda l'adeguamento sismico delle strutture o la demolizione e ricostruzione, il costo al metro quadro supererebbe i prezzi per la compravendita di un immobile di nuova edificazione. Pertanto si ritiene più idoneo procedere alla stima a corpo.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa Lucia del Mela, agenzie: Milazzo - Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa su tre piani	160,00	0,00	25.000,00	12.500,00
				<b>25.000,00 €</b>	<b>12.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Considerato lo stato di forte degrado dell'immobile si ritiene che attualmente la quota dell'intero Lotto **non sia divisibile** in quanto la sua precarietà funzionale e strutturale pregiudica complessivamente l'utilizzo dell'immobile.

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: **€ 12.500,00**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 39/2006

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **77,60** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile situato in Contrada Vallone Femminamorta nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, costituito da una porzione di fabbricato a piano terra ad uso residenziale con corte esclusiva e corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 46 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 9, consistenza 4 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Vallone Femminamorta n.22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord con terreni altre ditte, ad est con via pubblica, a sud con corte comune stessa proprietà, ad ovest con fabbricato stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

**B** **magazzino** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **84,80** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile situato in Contrada Vallone Femminamorta nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, costituito da una porzione di fabbricato a piano terra ad uso deposito con corte esclusiva e corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 46 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 66 mq, rendita 248,83 Euro, indirizzo catastale: Vallone Femminamorta n.22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord con terreno altra ditta, ad est con fabbricato stessa proprietà e corte in comune, a sud con fabbricato altra ditta, ad ovest con terreno stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

**C** **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile situato in Contrada Vallone Femminamorta nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, costituito da una porzione di fabbricato ad uso residenziale con accesso dal piano terra mediante corpo scala da corte comune, piano primo e sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 46 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 9, consistenza 5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Vallone Femminamorta n.22, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord con terreno altra ditta, ad est con fabbricato stessa proprietà e corte in comune, a sud con fabbricato altra ditta, ad ovest con terreno stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

**D** **terreno agricolo** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada

Femminamorta, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno agricolo sito in Contrada Femminamorta di 180 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 180, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 1,77 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord e sud con terreni altre ditte, ad est con fabbricato stessa proprietà, ad ovest con terreno stessa proprietà.

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia leggero declivioIl terreno

**E terreno agricolo** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno agricolo sito in Contrada Femminamorta di 190 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 190, reddito agrario 0,79 € reddito dominicale 0,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord e sud con terreni altre ditte, ad est con terreno stessa proprietà, ad ovest con Strada Provinciale n.73 via Delle Ginestre.

Presenta una forma Trapezoidale, un'orografia leggero declivioIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>658,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 32.917,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 32.917,50</b>
Data della valutazione:	<b>09/05/2023</b>

## 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 04/03/2010 ai nn. 12899/5114 di repertorio, trascritta il 17/03/2010 ai nn. 8511/6033, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale

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** attiva, stipulata il 19/03/2015 ai nn. 10533/2014 di repertorio, iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9310/1213, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: €3.957.422,70.

Importo capitale: €1.978.711,35.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 4) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 5) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 6) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307; 7) Terreno Santa Lucia del Mela fog.25, part.16; 8) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 9) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 10) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51..

Nella Nota di Iscrizione Rep. 10533/2014 viene citato l'immobile n.7: Terreno Santa Lucia del Mela fog.25, part.16. Si ritiene che sia stato trascritto erroneamente il codice catastale del Comune. L'immobile ricade nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto. Con Annotazione Rep.10533/2014 del 24/02/2020 viene apposta la restrizione del bene sull'immobile erroneamente indicato.

ipoteca **legale**, stipulata il 29/08/2019 ai nn. 230/2019 di repertorio, iscritta il 17/09/2019 ai nn. 25568/2896, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: €1.313.558,94.

Importo capitale: €656.779,47.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.1: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 2) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 4) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 5) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 6) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 7) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 8) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 9) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51..

Si evidenzia che nella Nota di Iscrizione Rep.230/2019 all'Unità negoziale n.1 viene citato l'immobile n.5: Fabbricato in Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anziché in Barcellona Pozzo di Gotto.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/03/2005 ai nn. 888/2005 di repertorio, iscritta il 23/05/2005 ai nn. 18645/6210, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: €14.278,08.

Importo capitale: €7.139,04.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di Proprietà per l'immobile fog.25, part. 46, sub.4

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2023 ai nn. 184/2005 di repertorio, iscritta il 27/10/2005 ai nn. 40662/14523, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €41.107,52.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.3: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 3) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 6) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 7) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 8) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3..

Si evidenzia che nel Decreto Ingiuntivo n.184/2005 all'Unità negoziale n.3 viene citato l'immobile n.6: Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anzichè in Barcellona Pozzo di Gotto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/10/2005 ai nn. 183/2005 di repertorio, iscritta il 27/10/2005 ai nn. 40663/14524, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €15.000,00.

Importo capitale: €8.891,27.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 3) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 6) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 7) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 8) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3..

Si evidenzia che nel Decreto Ingiuntivo n.183/2005 all'Unità negoziale n.1 viene citato l'immobile n.6: Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anzichè in Barcellona Pozzo di Gotto.

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

pignoramento, stipulata il 07/04/2006 ai nn. 466/2006 di repertorio, trascritta il 21/04/2006 ai nn. 17094/8843, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.2: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 6) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 7) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 8) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.307. Unità negoziale n.3: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 2) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307..

Nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Rep. 466/2006 si evidenziano le seguenti incongruenze: 1) all'Unità negoziale n.2 viene citato l'immobile n.8: Fabbricato in Barcellona PG fog.25, part.307. Considerato che tale immobile non viene precedentemente citato nel relativo Decreto Ingiuntivo n.184/2005 e visto che dalle verifiche effettuate tale immobile risulta essere intestato ad altri proprietari oltre che avere natura di Terreno e non di fabbricato, si ritiene essere stato inserito erroneamente tra gli immobili pignorati. 2) all'Unità negoziale n.3 viene citato l'immobile n.1: Fabbricato in Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anzichè in Barcellona Pozzo di Gotto. Tale refuso viene riportato anche nelle Note di Trascrizione dei Decreti Ingiuntivi n.183/2005 e 184/2005. Nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento l'immobile n.2 riporta invece i dati correttamente.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro Preventivo, stipulata il 29/03/2010 ai nn. 816/2010 di repertorio, trascritta il 20/08/2010 ai nn. 27616/18722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo di Sequestro Preventivo.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 3) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 6) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 11) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46,

sub.3; 12) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 08/07/2002), con atto stipulato il 08/07/2002 ai nn. 4654 di repertorio, trascritto il 12/07/2002 ai nn. 18317/15194

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di Donazione (dal 08/07/2002), con atto stipulato il 08/07/2002 ai nn. 4654 di repertorio, trascritto il 12/07/2002 ai nn. 18317/15194

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 09/02/1973 fino al 08/07/2002), con atto stipulato il 09/02/1973 a firma di Notaio Andrea Alioto ai nn. 72273 di repertorio, registrato il 26/02/1973 a Milazzo ai nn. 1060, trascritto il 03/03/1973 ai nn. 5359/vol.2743. Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in Barcellona PG fog.25, part.45; Terreni in Barcellona P.G. fog.25, part.47-48-51..

Nell'Atto di compravendita del 09/02/1973 è citato il fabbricato in Barcellona PG fog.25, part.45. Tale identificazione è stata successivamente variata nella particella 46 con Variazione catastale del 15/04/1994 prot.7512.1 per "Suppressione della particella 45 e sostituzione con la part.46 per rettifica di errore catastale".

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **15565**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Contrada Femminamorta, presentata il 20/11/2002 con il n. 24906 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

L'istanza per il rilascio della Concessione Edilizia (pratica n.15565) è stata rigettata con prot.1832/A del 13/02/2003 a seguito di parere negativo della Commissione Edilizia Comunale del 12/02/2003.

Concessione Edilizia N. **15710**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Contrada Femminamorta., presentata il 28/03/2003 con il n. 7874 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

L'istanza per il rilascio della Concessione Edilizia (pratica n.15710) è stata rinviata con prot.16960 del 19/04/2005 a seguito di parere della Commissione Edilizia Comunale del 11/04/2005.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. **99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (ai sensi dell'art. 119 del DL 34/2020 convertito in Legge n. 77 del 17/07/2020 e successivo DL 77 del 31/05/2021 e s.m.i.) DI UN FABBRICATO A DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA SITO IN C.DA FEMMINA, presentata il 02/01/2023 con il n. 99 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

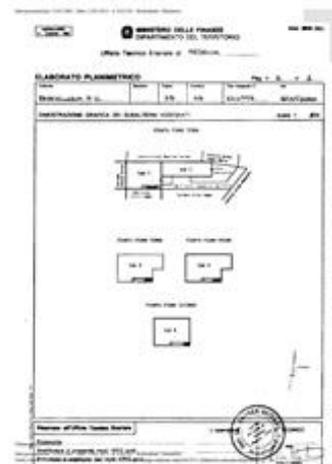
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D. n.106 del 08/02/2007, l'immobile ricade in zona B4 - E2. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.57 N.T.A. - ZONA E2 - ZONA DI MANTENIMENTO E TUTELA DEL PAESAGGIO NATURALISTICO, DEL PAESAGGIO AGRARIO E DEI BOSCHI. ART.118 N.T.A. - ZONA B4 - ZONA DI RESIDENZA EXTRA-URBANA, PREVALENTEMENTE STAGIONALE, NELLE AZIONI COLLINARI E RURALI. ART.36 N.T.A. - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE. CORSI D'ACQUA, FASCIA COSTIERA, BOSCHI, USI CIVILI. FASCE DI RISPETTO DEI BOSCHI, VINCOLO IDROGEOLOGICO. ART.130 N.T.A. - AREE PER LA VIABILITÀ. ART.109 N.T.A. - FASCE DI RISPETTO. CIMITERO, DEPURATORE, METANODOTTO, POZZI E SORGENTI, FAGLIE. ART.5 D.P.C.M. 23/04/1992, GU N.104 DEL 06/05/2022.. Il fabbricato di cui alla particella 46 (sub.2-3-4) ricade per intero in Zona B4 (art.118). Su istanza del CTU, il Comune di Barcellona PG ha rilasciato in data 21/03/2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni in oggetto da cui si evince quanto segue: 1) Terreno fog.25, part.47: Zona E2 (art.57) con piccola parte Zona B4 (art.118); 2) Terreno fog.25, part.48: Zona E2 (art.57) 3) Terreno fog.25, part.51: parte in Zona E2 (art.57), parte in Fascia di rispetto stradale (art.130), parte in Pozzi (art.109), parte in Strada (art.130). Tutte le particelle sono sottoposte a Vincolo Idrogeologico (art.36).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

L'attuale proprietario [REDACTED] con Dichiarazione resa ai sensi dell'art.47 del DPR 445/2000 dichiara che il fabbricato ricadente al fog.25, part.46 è antecedente al 1942. (Dichiarazione agli atti del Comune di Barcellona PG)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VALLONE FEMMINAMORTA, FRAZIONE  
CONTRADA FEMMINAMORTA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **77,60** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile situato in Contrada Vallone Femminamorta nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, costituito da una porzione di fabbricato a piano terra ad uso residenziale con corte esclusiva e corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 2,50. Identificazione catastale:

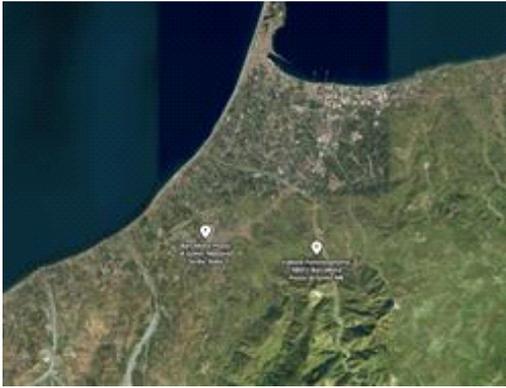
- foglio 25 particella 46 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 9, consistenza 4 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Vallone Femminamorta n.22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord con terreni altre ditte, ad est con via pubblica, a sud con corte comune stessa proprietà, ad ovest con fabbricato stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

buono

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Contrada Vallone Femminamorta sul confine est del territorio comunale di Barcellona Pozzo di Gotto. Trattasi di una porzione di fabbricato di circa 73 mq in muratura ad una elevazione fuori terra presumibilmente datato tra gli anni '40 e '50. All'immobile si accede dalla via pubblica attraverso una corte (subalterno 1) in comune con i subalterni 3 e 4, adibita a posti auto. L'edificio è costituito da un soggiorno, due camere da letto, un bagno e un cortile esterno di 46 mq ad uso esclusivo. L'immobile si trova in buono stato di conservazione, tuttavia sono evidenti segni di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali. L'immobile è provvisto di impianto elettrico e idrico-sanitario. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Abitazione	73,00	x	100 %	=	73,00
Corte	46,00	x	10 %	=	4,60
<b>Totale:</b>	<b>119,00</b>				<b>77,60</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per immobili di tipologia simile in zona periferica extra-urbana, i prezzi di compravendita oscillano tra 500 e 730 €/mq (Banca dati quotazioni immobiliari, anno 2022, 2° semestre - Agenzia delle Entrate). Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e la località dove è situato, si assume l'importo di 500 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,60 x 500,00 = **38.800,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.400,00**

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VALLONE FEMMINAMORTA, FRAZIONE  
CONTRADA FEMMINAMORTA

## MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

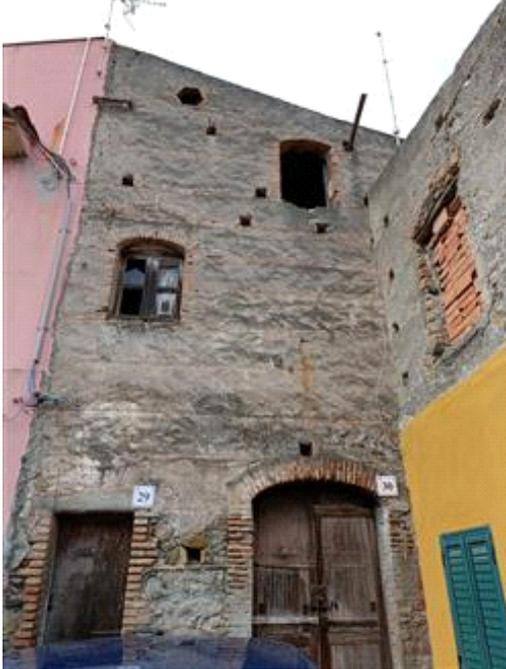
**magazzino** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **84,80** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile situato in Contrada Vallone Femminamorta nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, costituito da una porzione di fabbricato a piano terra ad uso deposito con corte esclusiva e corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

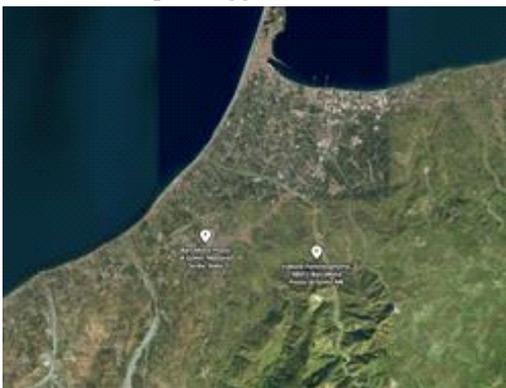
- foglio 25 particella 46 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 66 mq, rendita 248,83 Euro, indirizzo catastale: Vallone Femminamorta n.22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord con terreno altra ditta, ad est con fabbricato stessa proprietà e corte in comune, a sud con fabbricato altra ditta, ad ovest con terreno stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

nella media ★★☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Contrada Vallone Femminamorta sul confine est del territorio comunale di Barcellona Pozzo di Gotto. Trattasi di una porzione di fabbricato a piano terra di circa 84 mq in muratura presumibilmente datato tra gli anni '40 e '50. All'immobile si accede dalla via pubblica attraverso una corte (subalterno 1) in comune con i subalterni 2 e 4, adibita a posti auto e da qui mediante una piccola corte esclusiva di circa 8 mq. La struttura portante del fabbricato è realizzata con muratura di pietrame squadrato listata con coccio e la struttura dei solai interpiano e del tetto è in legno. L'immobile si trova in pessimo stato di conservazione tale da non consentire l'accesso in sicurezza. Dall'esterno sono evidenti lesioni sulla sommità delle murature e dalla porta d'ingresso posta sul prospetto principale sono ben visibili porzioni di solaio in legno crollate. L'immobile non è dotato di impianti e servizi, gli infissi in legno delle porte e finestre sono molto danneggiati o addirittura ormai del tutto inesistenti. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Magazzino	84,00	x	100 %	=	84,00
Corte	8,00	x	10 %	=	0,80
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>84,80</b>



## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Immobile situato in Contrada Vallone Femminamorta nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, costituito da una porzione di fabbricato ad uso residenziale con accesso dal piano terra mediante corpo scala da corte comune, piano primo e sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

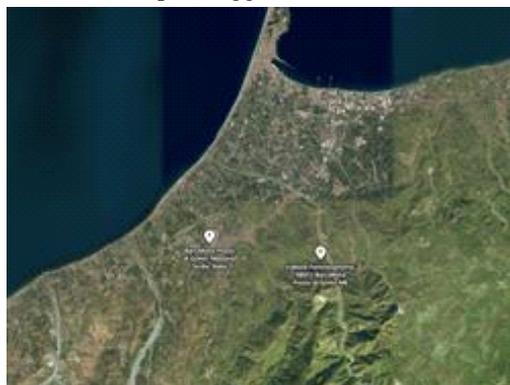
- foglio 25 particella 46 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 9, consistenza 5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Vallone Femminamorta n.22, piano: T-1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord con terreno altra ditta, ad est con fabbricato stessa proprietà e corte in comune, a sud con fabbricato altra ditta, ad ovest con terreno stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

nella media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

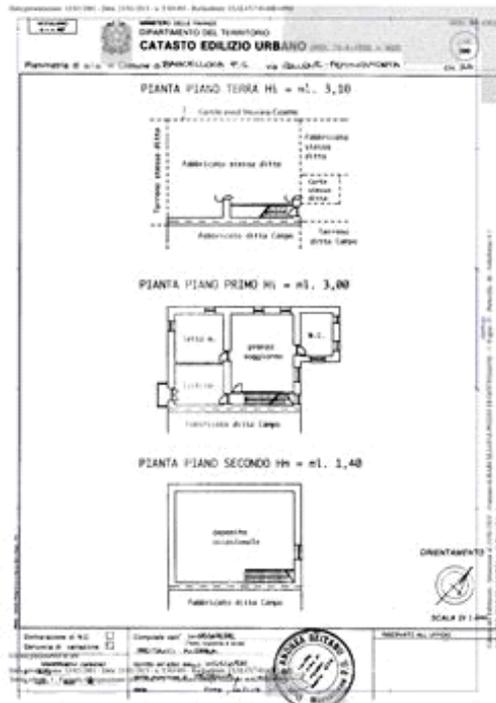
L'immobile è ubicato in Contrada Vallone Femminamorta sul confine est del territorio comunale di Barcellona Pozzo di Gotto. Trattasi di una porzione di fabbricato di circa 84 mq in muratura presumibilmente datato tra gli anni '40 e '50. All'immobile si accede dalla via pubblica attraverso una corte (subalterno 1) in comune con i subalterni 2 e 3; da qui mediante un ingresso sul lato sinistro del prospetto si accede al piano primo e piano sottotetto attraverso un corpo scala. La struttura portante del fabbricato è realizzata con muratura di pietrame squadrato listata con coccio e la struttura dei solai interpiano e del tetto è in legno. L'immobile si trova in pessimo stato di conservazione tale da non consentire l'accesso in sicurezza. Dall'esterno sono evidenti lesioni sulla sommità delle murature e dalla porta d'ingresso posta sul prospetto principale sono ben visibili porzioni di solaio in legno del piano primo crollate. L'immobile non è dotato di impianti e servizi, gli infissi in legno delle porte e finestre sono molto danneggiati o addirittura ormai del tutto inesistenti. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Abitazione	108,00	x	100 %	=	108,00
Sottotetto	90,00	x	20 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>198,00</b>				<b>126,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per immobili di tipologia simile in zona periferica extraurbana, i prezzi di compravendita oscillano tra 500 e 730 €/mq. Le pessime condizioni dell'immobile non consentono tuttavia una stima in base al prezzo medio di mercato poichè la quantificazione degli interventi sull'immobile necessari per renderlo nuovamente abitabile/agibile superano il valore stesso. Infatti nel caso di un intervento di ristrutturazione che preveda l'adeguamento sismico delle strutture o la demolizione e ricostruzione, il costo al metro quadro supererebbe i prezzi per la compravendita di un immobile di nuova edificazione. Pertanto si ritiene più idoneo procedere alla stima a corpo.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.500,00**

**BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VALLONE FEMMINAMORTA, FRAZIONE  
CONTRADA FEMMINAMORTA**

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno agricolo sito in Contrada Femminamorta di 180 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 180, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 1,77 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione

Coerenze: Confina a nord e sud con terreni altre ditte, ad est con fabbricato stessa proprietà, ad ovest con terreno stessa proprietà.

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia leggero declivioIl terreno



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



### COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di terreno in leggero declivio di 180 mq incolto a cui si accede tramite l'adiacente porzione di terreno (particella 48) prospiciente la Strada Provinciale n.73 via Delle Ginestre. Il terreno ricade nel P.R.G. quasi tutto in zona E2 - Art.57 -Zona di mantenimento e tutela del paesaggio naturalistico, del paesaggio agrario e dei boschi e una piccola parte adiacente al fabbricato (particella 46) in zona B4 - Art.118 - Zona di residenza extra-urbana, prevalentemente stagionale, nelle frazioni collinari e rurali. La porzione di terreno inoltre è assoggettata a Vincolo idrogeologico (Art.36 NTA).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	180,00	x	100 %	=	180,00
<b>Totale:</b>	<b>180,00</b>				<b>180,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per terreni in zona agricola, i prezzi di compravendita oscillano tra 3,00 e 8,00 €/mq. Viste le caratteristiche del lotto di terreno, l'accessibilità e la località dove è situato si assume l'importo di 5,50 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,00 x 5,50 = **990,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 990,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 495,00**

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VALLONE FEMMINAMORTA, FRAZIONE  
CONTRADA FEMMINAMORTA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno agricolo sito in Contrada Femminamorta di 190 mq.

Identificazione catastale:

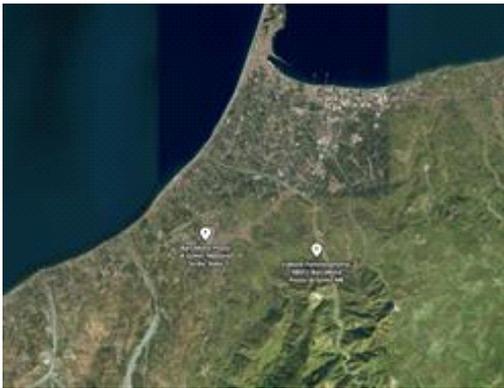
- foglio 25 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 190, reddito agrario 0,79 € reddito dominicale 0,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione  
Coerenze: Confina a nord e sud con terreni altre ditte, ad est con terreno stessa proprietà, ad ovest con Strada Provinciale n.73 via Delle Ginestre.

Presenta una forma Trapezoidale, un'orografia leggero declivioIl terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

nella media ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:	buono	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di terreno in leggero declivio di 190 mq incolto a cui si accede dalla prospiciente la Strada Provinciale n.73 via Delle Ginestre. Il terreno ricade per intero nel P.R.G. in zona E2 - Art.57 -Zona di mantenimento e tutela del paesaggio naturalistico, del paesaggio agrario e dei boschi. E' inoltre assoggettato a Vincolo idrogeologico (Art.36 NTA).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno	190,00	x	100 %	=	190,00
<b>Totale:</b>	<b>190,00</b>				<b>190,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per terreni in zona agricola, i prezzi di compravendita oscillano tra 3,00 e 8,00 €/mq. Viste le caratteristiche del lotto di terreno, l'accessibilità e la località dove è situato si assume l'importo di 5,50 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,00 x 5,50 = **1.045,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.045,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 522,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto, Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,60	0,00	38.800,00	19.400,00
B	magazzino	84,80	0,00	10.000,00	5.000,00
C	appartamento	126,00	0,00	15.000,00	7.500,00
D	terreno agricolo	180,00	0,00	990,00	495,00
E	terreno agricolo	190,00	0,00	1.045,00	522,50
				<b>65.835,00 €</b>	<b>32.917,50 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Considerato lo stato dei luoghi e l'accessibilità, si ritiene che complessivamente il Lotto NON SIA DIVISIBILE in natura. Nello specifico dei singoli immobili, per quanto riguarda i fabbricati, relativamente alla particella 46, sub.3 e 4, lo stato di forte degrado dell'immobile e la precaria condizione strutturale pregiudicano complessivamente l'utilizzo dell'intero immobile. Per quanto riguarda i terreni, la limitata accessibilità agli stessi ne pregiudica la possibile divisione.

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: **€ 32.917,50**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.917,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 39/2006

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a BARCELLONA POZZO DI GOTTO, frazione Contrada Femminamorta Favata o Pirrera, della superficie commerciale di **1.430,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di terreno agricolo di 1430 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 1430, reddito agrario 5,91 € reddito dominicale 5,54 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione

Coerenze: Confina su tutti i lati con terreni di altre ditte.

Presenta , un'orografia leggero declivioIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.430,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.145,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.145,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/05/2023</b>

### 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 04/03/2010 ai nn. 12899/5114 di repertorio, trascritta il 17/03/2010 ai nn. 8511/6033, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/10/2005 ai nn. 183/2005 di repertorio, iscritta il 27/10/2005 ai nn. 40663/14524, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €15.000,00.

Importo capitale: €8.891,27.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 3) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 6) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 7) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 8) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3..

Si evidenzia che nel Decreto Ingiuntivo n.183/2005 all'Unità negoziale n.1 viene citato l'immobile n.6: Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anzichè in Barcellona Pozzo di Gotto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2023 ai nn. 184/2005 di repertorio, iscritta il 27/10/2005 ai nn. 40662/14523, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €41.107,52.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.3: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 3) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 6) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 7) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 8) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3..

Si evidenzia che nel Decreto Ingiuntivo n.184/2005 all'Unità negoziale n.3 viene citato l'immobile n.6: Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anzichè in Barcellona Pozzo di Gotto.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/03/2015 ai nn. 10533/2014 di repertorio, iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9310/1213, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: €3.957.422,70.

Importo capitale: €1.978.711,35.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 4) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 5) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 6) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307; 7) Terreno Santa Lucia del Mela fog.25, part.16; 8) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 9) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 10) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51..

Nella Nota di Iscrizione Rep. 10533/2014 viene citato l'immobile n.7: Terreno Santa Lucia del Mela fog.25, part.16. Si ritiene che sia stato trascritto erroneamente il codice catastale del Comune. L'immobile ricade nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto. Con Annotazione Rep.10533/2014 del 24/02/2020 viene apposta la restrizione del bene sull'immobile erroneamente indicato.

ipoteca **legale**, stipulata il 29/08/2019 ai nn. 230/2019 di repertorio, iscritta il 17/09/2019 ai nn.

25568/2896, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: €1.313.558,94.

Importo capitale: €656.779,47.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.1: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 2) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 4) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 5) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 6) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 7) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 8) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 9) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51..

Si evidenzia che nella Nota di Iscrizione Rep.230/2019 all'Unità negoziale n.1 viene citato l'immobile n.5: Fabbricato in Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anzichè in Barcellona Pozzo di Gotto.

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

pignoramento, stipulata il 07/04/2006 ai nn. 466/2006 di repertorio, trascritta il 21/04/2006 ai nn. 17094/8843, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.2: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 6) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 7) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 8) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.307. Unità negoziale n.3: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 2) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307..

Nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Rep. 466/2006 si evidenziano le seguenti incongruenze: 1) all'Unità negoziale n.2 viene citato l'immobile n.8: Fabbricato in Barcellona PG fog.25, part.307. Considerato che tale immobile non viene precedentemente citato nel relativo Decreto Ingiuntivo n.184/2005 e visto che dalle verifiche effettuate tale immobile risulta essere intestato ad altri proprietari oltre che avere natura di Terreno e non di fabbricato, si ritiene essere stato inserito erroneamente tra gli immobili pignorati. 2) all'Unità negoziale n.3 viene citato l'immobile n.1: Fabbricato in Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anzichè in Barcellona Pozzo di Gotto. Tale refuso viene riportato anche nelle Note di Trascrizione dei Decreti Ingiuntivi n.183/2005 e 184/2005. Nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento l'immobile n.2 riporta invece i dati correttamente.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro Preventivo, stipulata il 29/03/2010 ai nn. 816/2010 di repertorio, trascritta il 20/08/2010 ai nn. 27616/18722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo di Sequestro Preventivo.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 3) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 6) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 11) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 12) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4.

## 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 1/2, in forza di Atto di Donazione (dal 08/07/2002), con atto stipulato il 08/07/2002 ai nn. 4654 di repertorio, trascritto il 12/07/2002 ai nn. 18317/15194

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 08/07/2002), con atto stipulato il 08/07/2002 ai nn. 4654 di repertorio, trascritto il 12/07/2002 ai nn. 18317/15194

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 06/05/1950 fino al 08/07/2002), con atto stipulato il 06/05/1950, registrato il 16/05/1950 a Milazzo ai nn. 995, trascritto il 23/05/1950.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Barcellona PG fog.25, part.16

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D. n.106 del 08/02/2007, l'immobile ricade in zona E2. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.57 N.T.A. - ZONA E2 - ZONA DI MANTENIMENTO E TUTELA DEL PAESAGGIO NATURALISTICO, DEL PAESAGGIO AGRARIO E DEI BOSCHI. ART.36 N.T.A. - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE. CORSI D'ACQUA, FASCIA COSTIERA, BOSCHI, USI CIVICI. FASCE DI RISPETTO DEI BOSCHI, VINCOLO IDROGEOLOGICO. ART.5 D.P.C.M. 23/04/1992, GU N.104 DEL 06/05/2022.. Su istanza del CTU, il Comune di Barcellona PG ha rilasciato in data 21/03/2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni in oggetto da cui si evince quanto segue: Terreno fog.25, part.16: Zona E2 (art.57) in Fascia di rispetto dei boschi (art.36), in Fascia di rispetto elettrodotta (art.5 DPOCM 23/04/1992). Tutte le particelle sono sottoposte a Vincolo Idrogeologico (art.36).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO, FRAZIONE CONTRADA FEMMINAMORTA  
FAVATA O PIRRERA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO, frazione Contrada Femminamorta Favata o Pirrera, della superficie commerciale di **1.430,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di terreno agricolo di 1430 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 1430, reddito agrario 5,91 € reddito dominicale 5,54 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione

Coerenze: Confina su tutti i lati con terreni di altre ditte.

Presenta , un'orografia leggero declivioIl terreno



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di terreno in leggero declivio di 1430 mq incolto e intercluso tra altri fondi. Il terreno non ha accesso diretto da strade pubbliche o interpoderali, ricade nel P.R.G. in zona E2 - Art.57 -Zona di mantenimento e tutela del paesaggio naturalistico, del paesaggio agrario e dei boschi, in Fascia di rispetto dei boschi (Art.36 NTA) e in Fascia di rispetto elettrodotto (Art.5 DPCM 23/04/1992). E' inoltre assoggettato a Vincolo idrogeologico (Art.36 NTA). Il terreno è stato oggetto di frane, smottamenti e allagamenti in seguito all'evento meteorologico eccezionale accorso in data 22/11/2011 che ha interessato il territorio di Barcellona PG.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno	1.430,00	x	100 %	=	1.430,00
<b>Totale:</b>	<b>1.430,00</b>				<b>1.430,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per terreni in zona agricola, i prezzi di compravendita oscillano tra 3,00 e 8,00 €/mq. Viste le caratteristiche del lotto di terreno, l'accessibilità e la località dove è situato si assume l'importo di 3 €/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 1.430,00 x 3,00 = **4.290,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.290,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.145,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto, Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.430,00	0,00	4.290,00	2.145,00
				<b>4.290,00 €</b>	<b>2.145,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Considerato lo stato dei luoghi e l'accessibilità, si ritiene che il terreno NON SIA DIVISIBILE in natura.

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: **€ 2.145,00**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.145,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 39/2006

## LOTTO 4

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

**A** terreno agricolo a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **1.310,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo sito in Contrada Femminamorta di 1310 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 4, superficie 1310, reddito agrario 4,74 € reddito dominicale 3,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione

Coerenze: Confina a nord, sud ed ovest con terreni altre ditte, ad est con antica saia e terreno altra ditta.

Sulla particella 51 insiste la seguente annotazione catastale: "Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010". Al Catasto Urbano risultano costituiti in data 25/11/2011 due immobili C/6 e C/2 (fog.25, part. 1007, sub.1 e 2) con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10 del DL 78/2010. Ad oggi però non risulta depositato alcun Tipo Mappale per l'inserimento in mappa di tali nuovi identificativi catastali. Durante il sopralluogo non si sono rilevati tali immobili urbani.

Presenta , un'orografia leggero declivioIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.310,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.965,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.965,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/05/2023</b>

### 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:*

fondo patrimoniale, stipulata il 04/03/2010 ai nn. 12899/5114 di repertorio, trascritta il 17/03/2010 ai nn. 8511/6033, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/10/2005 ai nn. 183/2005 di repertorio, iscritta il 27/10/2005 ai nn. 40663/14524, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €15.000,00.

Importo capitale: €8.891,27.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 3) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 6) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 7) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 8) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3..

Si evidenzia che nel Decreto Ingiuntivo n.183/2005 all'Unità negoziale n.1 viene citato l'immobile n.6: Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anzichè in Barcellona Pozzo di Gotto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2023 ai nn. 184/2005 di repertorio, iscritta il 27/10/2005 ai nn. 40662/14523, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €41.107,52.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.3: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 3) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 6) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 7) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 8) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3..

Si evidenzia che nel Decreto Ingiuntivo n.184/2005 all'Unità negoziale n.3 viene citato l'immobile n.6: Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anzichè in Barcellona Pozzo di Gotto.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/03/2015 ai nn. 10533/2014 di repertorio, iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9310/1213, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: €3.957.422,70.

Importo capitale: €1.978.711,35.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 4) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 5) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 6) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307; 7) Terreno Santa Lucia del Mela fog.25, part.16; 8) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 9) Terreno Barcellona

PG fog.25, part.48; 10) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51..

Nella Nota di Iscrizione Rep. 10533/2014 viene citato l'immobile n.7: Terreno Santa Lucia del Mela fog.25, part.16. Si ritiene che sia stato trascritto erroneamente il codice catastale del Comune. L'immobile ricade nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto. Con Annotazione Rep.10533/2014 del 24/02/2020 viene apposta la restrizione del bene sull'immobile erroneamente indicato.

ipoteca **legale**, stipulata il 29/08/2019 ai nn. 230/2019 di repertorio, iscritta il 17/09/2019 ai nn. 25568/2896, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: €1.313.558,94.

Importo capitale: €656.779,47.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.1: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 2) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 4) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 5) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 6) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 7) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 8) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 9) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51..

Si evidenzia che nella Nota di Iscrizione Rep.230/2019 all'Unità negoziale n.1 viene citato l'immobile n.5: Fabbricato in Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anziché in Barcellona Pozzo di Gotto.

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

pignoramento, stipulata il 07/04/2006 ai nn. 466/2006 di repertorio, trascritta il 21/04/2006 ai nn. 17094/8843, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.2: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4; 3) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.3; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 6) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 7) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 8) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.307. Unità negoziale n.3: 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.27, part.307; 2) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307..

Nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Rep. 466/2006 si evidenziano le seguenti incongruenze: 1) all'Unità negoziale n.2 viene citato l'immobile n.8: Fabbricato in Barcellona PG fog.25, part.307. Considerato che tale immobile non viene precedentemente citato nel relativo Decreto Ingiuntivo n.184/2005 e visto che dalle verifiche effettuate tale immobile risulta essere intestato ad altri proprietari oltre che avere natura di Terreno e non di fabbricato, si ritiene essere stato inserito erroneamente tra gli immobili pignorati. 2) all'Unità negoziale n.3 viene citato l'immobile n.1: Fabbricato in Barcellona PG fog.27, part.307. Considerato che dalle verifiche effettuate non c'è corrispondenza dei dati catastali, si ritiene che sia stato erroneamente riportato il Codice Catastale del Comune, pertanto l'immobile è da identificarsi nel Comune di Santa Lucia del Mela anziché in Barcellona Pozzo di Gotto. Tale refuso viene riportato anche nelle Note di Trascrizione dei Decreti Ingiuntivi n.183/2005 e 184/2005. Nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento l'immobile n.2 riporta invece i dati correttamente.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro Preventivo, stipulata il 29/03/2010 ai nn. 816/2010 di repertorio, trascritta il 20/08/2010 ai nn. 27616/18722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo di Sequestro Preventivo.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Diritto di proprietà dei seguenti immobili: 1) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.2; 2) Terreno Barcellona PG fog.25, part.16; 3) Fabbricato Santa Lucia del Mela fog.27, part.307; 4) Terreno Barcellona PG fog.25, part.47; 5) Terreno Barcellona PG fog.25, part.48; 6) Terreno Barcellona PG fog.25, part.51; 11) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46,

sub.3; 12) Fabbricato Barcellona PG fog.25, part.46, sub.4.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 08/07/2002), con atto stipulato il 08/07/2002 ai nn. 4654 di repertorio, trascritto il 12/07/2002 ai nn. 18317/15194

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di Donazione (dal 08/07/2002), con atto stipulato il 08/07/2002 ai nn. 4654 di repertorio, trascritto il 12/07/2002 ai nn. 18317/15194

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 09/02/1973 fino al 08/07/2002), con atto stipulato il 09/02/1973 a firma di Notaio Andrea Alioto ai nn. 72273 di repertorio, registrato il 26/02/1973 a Milazzo ai nn. 1060, trascritto il 03/03/1973 ai nn. 5359/vol.2743.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in Barcellona PG fog.25, part.45; Terreni in Barcellona P.G. fog.25, part.47-48-51..

Nell'Atto di compravendita del 09/02/1973 è citato il fabbricato in Barcellona PG fog.25, part.45. Tale identificazione è stata successivamente variata nella particella 46 con Variazione catastale del 15/04/1994 prot.7512.1 per "Soppressione della particella 45 e sostituzione con la part.46 per rettifica di errore catastale".

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D. n.106 del 08/02/2007, l'immobile ricade in zona E2. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.57 N.T.A. - ZONA E2 - ZONA DI MANTENIMENTO E TUTELA DEL PAESAGGIO NATURALISTICO, DEL PAESAGGIO AGRARIO E DEI BOSCHI. ART.130 N.T.A. - AREE PER LA VIABILITÀ. ART.109 N.T.A. - FASCE DI RISPETTO. CIMITERO, DEPURATORE, METANODOTTO, POZZI E SORGENTI, FAGLIE.. Su istanza del CTU, il Comune di Barcellona PG ha rilasciato in data 21/03/2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni in oggetto da cui si evince quanto segue: Terreno fog.25, part.51: Zona E2 (art.57) con parte in Fascia di Rispetto di Rispetto stradale (art.130), parte in Pozzi (art.109) e piccola parte in Strada (art.130). Tutte le particelle sono sottoposte a Vincolo Idrogeologico (art.36).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VALLONE FEMMINAMORTA, FRAZIONE  
CONTRADA FEMMINAMORTA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vallone Femminamorta, frazione Contrada Femminamorta, della superficie commerciale di **1.310,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo sito in Contrada Femminamorta di 1310 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 4, superficie 1310, reddito agrario 4,74 € reddito dominicale 3,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione

Coerenze: Confina a nord, sud ed ovest con terreni altre ditte, ad est con antica saia e terreno altra ditta.

Sulla particella 51 insiste la seguente annotazione catastale: "Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010". Al Catasto Urbano risultano costituiti in data 25/11/2011 due immobili C/6 e C/2 (fog.25, part. 1007, sub.1 e 2) con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10 del DL 78/2010. Ad oggi però non risulta depositato alcun Tipo Mappale per l'inserimento in mappa di tali nuovi identificativi catastali. Durante il sopralluogo non si sono rilevati tali immobili urbani.

Presenta , un'orografia leggero declivioIl terreno



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

scarso 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di terreno in leggero declivio di 1310 mq incolto a cui si accede dalla via pubblica attraverso un tracciato lungo una vecchia saia che delimita il confine ad est. Il terreno ricade nel P.R.G. in zona E2 - Art.57 -Zona di mantenimento e tutela del paesaggio naturalistico, del paesaggio agrario e dei boschi, con una parte in Fascia di rispetto stradale (Art.130 NTA), parte in Pozzi (Art.109 NTA) e parte in Strada (Art.130 NTA). E' inoltre assoggettato a Vincolo idrogeologico (Art.36 NTA). Il terreno è stato oggetto di frane, smottamenti e allagamenti in seguito all'evento metereologico eccezionale accorso in data 22/11/2011 che ha interessato il territorio di Barcellona PG.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	1.310,00	x	100 %	=	1.310,00
<b>Totale:</b>	<b>1.310,00</b>				<b>1.310,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per terreni in zona agricola, i prezzi di compravendita oscillano tra 3,00 e 8,00 €/mq. Viste le caratteristiche del lotto di terreno, l'accessibilità e la località dove è situato si assume l'importo di 3 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.310,00 x 3,00 = **3.930,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 3.930,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.965,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto, Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.310,00	0,00	3.930,00	1.965,00
				<b>3.930,00 €</b>	<b>1.965,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato lo stato dei luoghi e l'accessibilità, si ritiene che il terreno NON SIA DIVISIBILE in natura.

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: **€ 1.965,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 1.965,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 09/05/2023

il tecnico incaricato  
LUCIA COLOSI