



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 105/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIAS - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Antonino La Scala**

CF: LSCNNN79S28A638N

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V.CAIROLI,109C

telefono: 3396738180

email: [anlascala@virgilio.it](mailto:anlascala@virgilio.it)

PEC: [antonino.lascala@ingpec.eu](mailto:antonino.lascala@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 105/2022

## LOTTO 1

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

**A** rustico a FURNARI Contrada Cinquefontane -, della superficie commerciale di **179,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità in corso di costruzione in Furnari, contrada Cinquefontane snc, ad una elevazione f.t. oltre porzione di cantinato, con annesso terreno di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 716 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA CINQUEFONTANE n. SNC, piano: S1-T
- foglio 16 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 159
- foglio 16 particella 521 (catasto terreni), qualita/classe Fabb. Rurale, superficie 70

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2016.

#### **A.1** terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 715 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 2030, reddito agrario 8,91 €, reddito dominicale 9,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>179,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>58,44 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.848,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.848,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/07/2024</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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/12/2022 ai nn. 35562/28485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 10/12/2022 numero di repertorio 1234 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2007), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di Notaio Bonanno Giuseppina sede di patti ai nn. 14505/4398 di repertorio, trascritto il 10/08/2007 ai nn. 34887/20247

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 05/09/1996 fino al 30/07/2007), registrato il 21/09/1996 ai nn. 494/34, trascritto il 06/10/2007 ai nn. 40072/23145

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 05/09/1996 fino al 30/07/2007), registrato il 21/09/1996 ai nn. 494/34, trascritto il 06/10/2007 ai nn. 40072/23145

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **08 del 10/06/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione dei fabbricati in muratura ubicati in c.da Cinquefontane di Furnari, presentata il 08/03/2013 con il n. 02970 di protocollo, rilasciata il 10/06/2015 con il n. 08 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona C4

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune particelle occupate dal fabbricato non risultano in ditta

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento dati catastali: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FURNARI CONTRADA CINQUEFONTANE -

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a FURNARI Contrada Cinquefontane -, della superficie commerciale di **179,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità in corso di costruzione in Furnari, contrada Cinquefontane snc, ad una elevazione f.t. oltre porzione di cantinato, con annesso terreno di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 716 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA CINQUEFONTANE n. SNC, piano: S1-T
- foglio 16 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 115
- foglio 16 particella 521 (catasto terreni), qualita/classe Fabb. Rurale, superficie 70

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2016.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

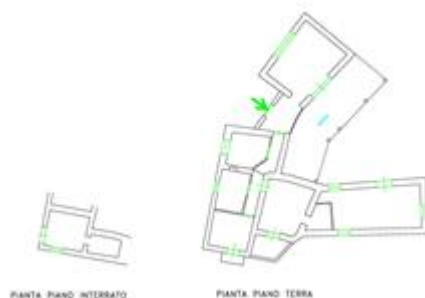
Unità in corso di costruzione in Furnari, contrada Cinquefontane snc, ad una elevazione f.t. oltre porzione di cantinato, con annesso terreno di proprietà. Trattasi di fabbricati di remota costruzione, aventi struttura portante in muratura. Il progetto di cui alla C.E. allegata prevede il consolidamento delle strutture esistenti e la sostituzione delle coperture in legno ammalorate, oltre ad alcune modifiche interne con rimodulazione degli ambienti così da ricavare un'unica unità abitativa. E' altresì prevista la realizzazione di una veranda con copertura in legno.

#### 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
Vani principali	155,00	x	100 %	=	155,00
Cantinato	22,00	x	50 %	=	11,00
Tettoia	38,00	x	25 %	=	9,50
Balconi	7,00	x	50 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>222,00</b>				<b>179,00</b>

**ACCESSORI:****terreno residenziale.**

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 715 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 2030, reddito agrario 8,91 €, reddito dominicale 9,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione limite vani principali	223,00	x	10 %	=	22,30
Porzione restante (2030-223)	1.807,00	x	2 %	=	36,14
<b>Totale:</b>	<b>2.030,00</b>				<b>58,44</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale di mercato dell'immobile supposto libero si determina utilizzando il criterio di confronto diretto che, attraverso l'indagine di mercato, tende ad ottenere una valutazione del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, sia per quanto riguarda la tipologia costruttiva, l'ubicazione e la destinazione. Dopo un'accurata indagine condotta sui siti di diverse agenzie immobiliari, oltre alla consultazione delle valutazioni riportate nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a € 450,00/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	179,00	x	450,00	=	<b>80.550,00</b>
Valore superficie accessori:	58,44	x	450,00	=	<b>26.298,00</b>
					<b>106.848,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 106.848,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 106.848,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Furnari

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	rustico	179,00	58,44	106.848,00	106.848,00
				<b>106.848,00 €</b>	<b>106.848,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.848,00**

### 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: **€. 104.848,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 105/2022

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a FURNARI Via Vittorio Emanuele, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Abitazione di tipo popolare totalmente da restaurare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 790 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 2 vani, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele n.172, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,00 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>€. 20.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/07/2024</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: *Nessuna.*



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 28/12/2022 ai nn. 35562/28485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 10/12/2022 numero di repertorio 1234 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione accettata (dal 20/09/2006), con atto stipulato il 20/09/2006 a firma di Notaio Contartese pasquale sede di Messina ai nn. 166225/30049 di repertorio, trascritto il 27/09/2006 ai nn. 40583/21927

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/1988 fino al 20/09/2006), con atto stipulato il 27/07/1988 a firma di Notaio Contartese Pasquale sede di Messina ai nn. 107963 di repertorio, trascritto il 05/08/1988 ai nn. 21034/17715

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

Edificio di remota costruzione

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione aperture

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento dati catastali: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FURNARI VIA VITTORIO EMANUELE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FURNARI Via Vittorio Emanuele, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione di tipo popolare totalmente da restaurare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 790 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 2 vani, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele n.172, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

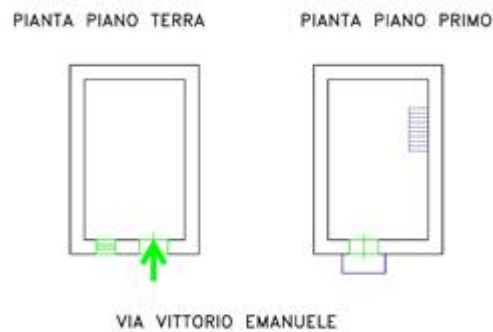
Abitazione di tipo popolare totalmente da restaurare. L'immobile presenta struttura portante in muratura e versa in pessimo stato di conservazione. Si sviluppa su due elevazioni e presenta una pianta rettangolare.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	85,00	x	100 %	=	85,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>85,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale di mercato dell'immobile supposto libero si determina utilizzando il criterio di confronto diretto che, attraverso l'indagine di mercato, tende ad ottenere una valutazione del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, sia per quanto riguarda la tipologia costruttiva, l'ubicazione e la destinazione. Dopo un'accurata indagine condotta sui siti di diverse agenzie immobiliari, oltre alla consultazione delle valutazioni riportate nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a € 250,00/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 250,00 = **21.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Furnari

## 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	85,00	0,00	21.250,00	21.250,00
				<b>21.250,00 €</b>	<b>21.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.750,00**

**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: **€. 20.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 105/2022

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a FURNARI Via dei mille, della superficie commerciale di **2.960,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo destinato prevalentemente ad uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 607 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 2210, reddito agrario 9,70 €, reddito dominicale 33,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 8 particella 608 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 750, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 11,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

**A.1** tettoia.

**A.2** deposito artigianale.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.960,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2.350,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.080,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.080,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/07/2024</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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/12/2022 ai nn. 35562/28485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 10/12/2022 numero di repertorio 1234 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Notaio Giambò Antonella ai nn. 25633/9419 di repertorio, trascritto il 20/07/2006 ai nn. 30896/16307

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Notaio Giambò Antonella ai nn. 25633/9419 di repertorio, trascritto il 20/07/2006 ai nn. 30896/16307

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Notaio Giambò Antonella ai nn. 25633/9419 di repertorio, trascritto il 20/07/2006 ai nn. 30896/16307

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 29/12/1993 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 29/12/1993 a firma di Notaio Pasquale Contartese da Messina ai nn.

141555/16721 di repertorio, registrato il 18/01/1994 a Messina ai nn. 329, trascritto il 27/01/1994 a Messina ai nn. 2508/2255 e 25092256

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 29/12/1993 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 29/12/1993 a firma di Notaio Pasquale Contartese da Messina ai nn. 141555/16721 di repertorio, registrato il 18/01/1994 a Messina ai nn. 329, trascritto il 27/01/1994 a Messina ai nn. 2508/2255 e 25092256

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una tettoia con struttura metallica e di un piccolo magazzino con struttura in muratura realizzati in assenza di autorizzazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione e parziale demolizione (si considera la quota di 1/3 su un totale di € 6.000,00): €2.000,00

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

BENI IN FURNARI VIA DEI MILLE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a FURNARI Via dei mille, della superficie commerciale di **2.960,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo destinato prevalentemente ad uliveto



## Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 607 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 2210, reddito agrario 9,70 €, reddito dominicale 33,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 8 particella 608 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 750, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 11,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo destinato prevalentemente ad uliveto. E' presente una tettoia con struttura metallica annessa ad un magazzino con struttura in muratura, realizzati in assenza di autorizzazioni. Detto magazzino ricade in parte sulla fascia di rispetto stradale, su cui vige il divieto assoluto di edificazione.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 607	2.210,00	x	100 %	=	2.210,00
Particella 608	750,00	x	100 %	=	750,00
<b>Totale:</b>	<b>2.960,00</b>				<b>2.960,00</b>



## ACCESSORI:

**tettoia.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia con struttura metallica	98,50	x	2000 %	=	1.970,00
<b>Totale:</b>	<b>98,50</b>				<b>1.970,00</b>

**deposito artigianale.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino con struttura in muratura	19,00	x	2000 %	=	380,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>380,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale di mercato dell'immobile supposto libero si determina utilizzando il criterio di confronto diretto che, attraverso l'indagine di mercato, tende ad ottenere una valutazione del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, sia per quanto riguarda la tipologia costruttiva, l'ubicazione e la destinazione. Dopo Un'accurata indagine condotta sui siti di diverse agenzie immobiliari, oltre alla consultazione delle valutazioni riportate nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo attribuire un valore pari a € 4,00/mq. Per le strutture accessori si è considerato un valore pari a € 100,00/mq (è stato applicato un opportuno indice correttivo nella consistenza).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.960,00	x	4,00	=	<b>11.840,00</b>
Valore superficie accessori:	2.350,00	x	4,00	=	<b>9.400,00</b>
					<b>21.240,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 21.240,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 7.080,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Furnari

## 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	2.960,00	2.350,00	21.240,00	7.080,00
				<b>21.240,00 €</b>	<b>7.080,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.080,00****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: **€. 5.080,00**

data 11/07/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Antonino La Scala