



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Red Sea SPV S.r.l., Agenzia delle Entrate - Riscossione

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE:

Avv. Alberto Di Mario

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Bartolomeo Favalaro

CF: FVLBTLEED01E606C

con studio in LIPARI (ME) VIA SERRO DON VITTORIO N.9

telefono: 3392493649

email: bartolomeoark.favalaro@gmail.com

PEC: bartolomeofavalaro@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 73/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S6 appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 1, della superficie commerciale di **129,87** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento con annesso garage a piano terra facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ubicato nel Comune di Terme Vigliatore (ME) ad angolo tra la Via Giacomo Matteotti e la Via Alcide De Gasperi, dalle quali si accede. L'appartamento confina a Sud-Est con altro immobile intestato alla stessa ditta ed identificato con il sub. 12, a Nord-Ovest con la corte dello stesso fabbricato e la Via Alcide De Gasperi, a Nord-Est con la Via G. Matteotti e a Sud-Est con distacco con fabbricato di altra ditta catastale.

L'appartamento è composto da due camere da letto, una cucina, un bagno, un w.c., un ripostiglio, un ingresso, una veranda ed un garage; mentre nella corte all'esterno si trovano una tettoia ed un locale forno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala A, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 1570 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: Via G. Matteotti 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.543,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.540,00
Data della valutazione:	13/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato dai Sigg.ri *****



I Sigg.ri ***** dichiarano di essere proprietari dell'immobile e di averlo realizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le note elencate sono riferite anche alla u.i. censita al Catasto Terreni del Comune di Terme Vigliatore (ME) foglio di mappa 5 particella 1483 (oggi soppressa a seguito del censimento delle uu.ii.) sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 30/05/2014 a Messina ai nn. 1048/11859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: 232405,60.

Importo capitale: 123096,72.

Quadro D: a margine dell'iscrizione n. 1374/94 non risulta alcun annotamento. La particella 1148 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1314-1315. A sua volta la particella 1314 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1483-1484. Si rinuncia al rinnovo su diversi beni presenti nell'originaria iscrizione e sulla quota spettante al signor ***** sull'immobile indicato in nota. **NOTA BENE:** si precisa che nell'originaria iscrizione veniva gravata la complessiva quota di 1/2 in capo ai signori *****; la quota grava nel rinnovo in capo alla sola signora ***** dovrebbe quindi essere di 1/4 di piena proprietà.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/06/1994 a Messina ai nn. 1374/14950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: £ 450.000.000.

Importo capitale: £ 238.348.488.

Grava per la complessiva quota di 1/2 di piena proprietà dei sig.ri ***** dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278. A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: nn. 1048/11859 del 30/05/2014 - Ipoteca giudiziale in Rinnovazione

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/03/2014 a Messina ai nn. 531/6469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 01/02/2013 n. 35/2013 di repertorio.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 498427,75.



Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub.1 CF foglio 5 particella 1570 sub.2 CF foglio 5 particella 1570 sub.3 CF foglio 5 particella 1570 sub.4 CF foglio 5 particella 1570 sub.5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2022 a Messina ai nn. 22635/28239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto del giudice dell'esecuzione del 20/09/2022 (Autorizzazione alla rettifica del pignoramento).

Grava per la quota di 1/2 sull'immobile del Comune di Terme Vigliatore CT foglio 5 particella 1296 Grava per la quota di 1/4 sugli immobili del Comune di Terme Vigliatore: CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub 1 CF foglio 5 particella 1570 sub 2 CF foglio 5 particella 1570 sub 3 CF foglio 5 particella 1570 sub 4 CF foglio 5 particella 1570 sub 5

sentenza di fallimento, trascritta il 21/11/1995 a Messina ai nn. 24820/29183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 10/10/1995.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

sentenza di fallimento, trascritta il 13/07/1995 a Messina ai nn. 15644/18492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 15/12/1994.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

pignoramento, trascritta il 23/07/2021 a Messina ai nn. 15818/20328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 11/06/2021 n. 595 di repertorio.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 CF foglio 5 particella 1570 sub. 2 CF foglio 5 particella 1570 sub. 3 CF foglio 5 particella 1570 sub. 4 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 (sub.5)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 16/01/2006 n. 16 di repertorio (dal 16/01/2006), trascritto il 01/07/2006 a Messina ai nn. 14636/28109.

Con il presente decreto è stato trasferito 1/4 di appezzamento indiviso di terreni sito in Terme Vigliatore c.da Maceo di are 9,10 edificato con n.2 fabbricati a tre elevazioni di complessivi mq 776 circa, in catasto fg. 5 part.lle 1314-1315 (ex part. 1148)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982 fino al 16/01/2006), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **0465718109**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione in c.a. a due elevazioni fuori terra, presentata il 30/09/1986 con il n. 9665 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Piani Terra e Primo del Corpo A (censiti catastalmente al foglio di mappa 5 particella 1570 subaltemi 6, 7 e 8)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale di Terme Vigliatore n.10 del 18/05/2012, l'immobile ricade in zona "B2" Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di densità edilizia fondiaria massima: mc/mq 2,50 numero massimo dei piani fuori terra: n°3 altezza massima degli edifici: m. 11,00. Dalle informazioni reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore



ho riscontrato che i beni pignorati non sono gravati da diritti di uso civico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento avendo il sottoscritto provveduto all'aggiornamento catastale degli immobili presenti sulle particelle pignorate che sono state oggetto di accertamento presunto della rendita dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Messina (particella interessata alla data del pignormaneto da immobili urbani non ancora regolarizzati ai sensi del DL 78/2010).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una veranda a struttura metallica e di un vano accessorio nella corte esterna adibito a forno con tettoia.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto demolizione opere (quota 1/4): €.434,59

L'epoca di realizzazione delle opere abusive risale presumibilmente tra giugno 2006 e giugno 2014.

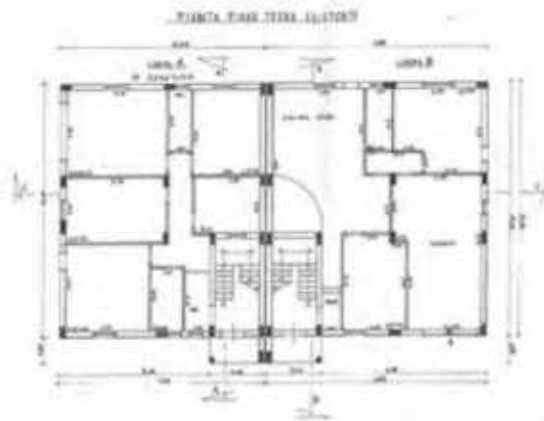


Foto forno da ripristinare



Foto interno veranda da ripristinare





Pianta Piano Terra con l'indicazione
delle opere da ripristinare.

Pianta Piano Terra dagli elaborati allegati alla domanda di condono 9665 del 30-09-
1986



Immagine satellitare giugno 2006



Immagine satellitare giugno 2014

CRITICITA': ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A parere dello scrivente, per la costruzione del fabbricato in zona sismica, sono state violate le norme tecniche in quanto non è stata depositata la preventiva denuncia dei lavori all'Ufficio del Genio Civile di Messina e non è stata mai rilasciata l'autorizzazione ai sensi dell'art.18 della Legge 64/74 (oggi artt. 65, 93, 94 e 94 bis del DPR 380/2001). (normativa di riferimento: Art. 36 D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al fine della regolarizzazione dell'immobile, ritengo che possa procedersi ad un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia.

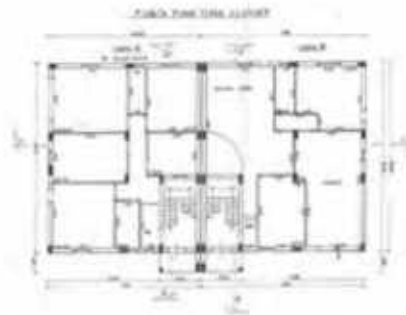
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso presunto tecnico (quota di 1/24): €1.586,00
- Costo presunto del contributo di costruzione (oblazione) da versare al Comune di Terme Vigliatore (quota 1/4): €1.984,21
- Costo presunto indagini sperimentali sulle strutture (quota 1/24): €1.287,65

Tale accertamento potrà attivarsi solo successivamente al ripristino delle opere non sanabili. Nell'ambito del mandato affidatomi, non mi è possibile stimare le opere necessarie all'adeguamento sismico della costruzione, in quanto a tal fine è necessario redigere l'esecutivo strutturale della costruzione unitamente all'analisi sismica con gli eventuali interventi da eseguirsi. Tali analisi necessitano di preventive indagini distruttive da eseguirsi su almeno il 15% degli elementi strutturali.





Pianta Piano Terra di cui alla domanda di condono di Da Campo Vittorio prot. 9665 del 30/09/1986.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA ALCIDE DE GASPERI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO S6

appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 1, della superficie commerciale di **129,87 mq** per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento con annesso garage a piano terra facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ubicato nel Comune di Terme Vigliatore (ME) ad angolo tra la Via Giacomo Matteotti e la Via Alcide De Gasperi, dalle quali si accede. L'appartamento confina a Sud-Est con altro immobile intestato alla stessa ditta ed identificato con il sub. 12, a Nord-Ovest con la corte dello stesso fabbricato e la Via Alcide De Gasperi, a Nord-Est con la Via G. Matteotti e a Sud-Est con distacco con fabbricato di altra ditta catastale.

L'appartamento è composto da due camere da letto, una cucina, un bagno, un w.c., un ripostiglio, un ingresso, una veranda ed un garage; mentre nella corte all'esterno si trovano una tettoia ed un locale forno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala A, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 1570 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: Via G. Matteotti 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.





Foto interno Garage



Foto interno cucina



Foto esterno da Via G. Matteotti



Foto esterno ingresso da Via Alcide De Gasperi



Foto interno bagno



Foto esterno corte

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marchesana.





Immagine satellitare



Estratto di mappa catastale Comune di Terme Vigliatore foglio 5
particella 1570

SERVIZI

campo da calcio

<100 metri dalla proprietà



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,9 Km

vicino proprietà



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

10 di cento della proprietà



esposizione:

10 di cento della proprietà



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

bella qualità



stato di manutenzione generale:

10 di cento della proprietà



servizi:

bella qualità



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione, ha struttura portante intelaiata in c.a. e tamponamento in laterizio forato, mentre i solai sono realizzati a struttura mista in laterocemento. Le pareti interne ed esterne sono intonacate ed imbiancate, mentre i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati entro canalizzazioni murate sottotraccia. L'immobile è dotato inoltre di impianti termici per il riscaldamento, raffrescamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in PVC a cinque camere con doppio vetro e persiane esterne in alluminio, mentre quelli della veranda sono in alluminio senza taglio termico. L'immobile è dotato degli allacci alle reti idrica e fognaria comunali.

CLASSE ENERGETICA



[156,06 KWh/m²/anno]



CONSISTENZA

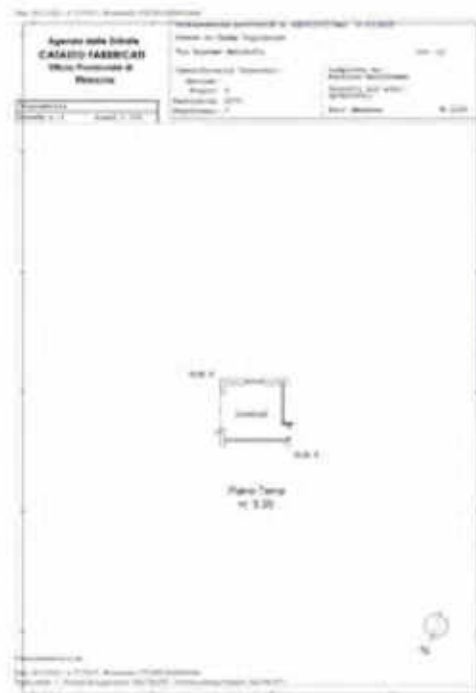
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	109,13	x	100 %	=	109,13
Superficie corte	207,35	x	10 %	=	20,74
Totale:	316,48				129,87

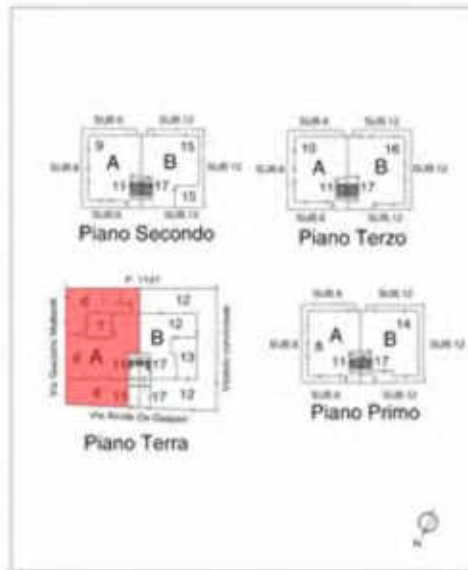


Planimetria catastale Appartamento



Planimetria catastale Garage





Elaborato planimetrico con l'indicazione dei corpi e degli immobili

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1 semestre 2022 (05/01/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e del procedimento sintetico comparativo adottato, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato all'attualità. Pertanto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero le sue caratteristiche urbanistiche e peculiari della zona in cui è inserito, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti, nonché lo stato di occupazione e di vendita in quota e di indivisibilità che ne penalizza la commerciabilità. Di seguito stabilito il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 129,87 x 600,00 = 77.919,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di Vetustà - Età da 21 a 40 anni	-15.583,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.335,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.583,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del lotto è stata effettuata con il metodo sintetico della stima per comparazione dei prezzi di vendita.

Consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

E' il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) ed Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME), osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - Semestre 1: zona centrale/centrale balneare

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
S6	appartamento	129,87	0,00	62.335,20	15.583,80
				62.335,20 €	15.583,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:



descrizione	importo
Costo presunto lavori di ripristino del sottotetto- Sub.10 (quota di 1/12)	-5.189,80
	5.189,80 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 779,19**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile tra i comproprietari senza pregiudicarne le ragioni della pubblica economia o dell'igiene.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 779,19**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.292,45**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.543,17**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 3,17**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.540,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 73/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

SS appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 1, della superficie commerciale di **147,75** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra le strade pubbliche Via G. Matteotti e Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo A ed identificata catastalmente con il Subalterno 11. L'immobile confina a Sud-Est con l'immobile intestato alla stessa ditta catastale ed identicato con il sub. 14, mentre sugli altri lati confina con il balcone di pertinenza.

L'appartamento è composto da due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un bagno, un w.c., uno studio, un ingresso, un ripostiglio ed una lavanderia ricavata sul balcone all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala A, ha un'altezza interna di 2,92 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 1, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.139,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.130,00
Data della valutazione:	13/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero ma il sig. ***** ha informato il sottoscritto che lo stesso è occupato dalla famiglia della figlia, sig.ra *****.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le note elencate sono riferite alla u.i. censita al Catasto Terreni del Comune di Terme Vigliatore (ME) foglio di mappa 5 particella 1483 (oggi soppressa a seguito del censimento delle uu.ii.) sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

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: Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 30/05/2014 a Messina ai nn. 1048/11859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: 232405,60.

Importo capitale: 123096,72.

Quadro D: a margine dell'iscrizione n. 1374/94 non risulta alcun annotamento. La particella 1148 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1314-1315. A sua volta la particella 1314 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1483-1484. Si rinuncia al rinnovo su diversi beni presenti nell'originaria iscrizione e sulla quota spettante al signor ***** sull'immobile indicato in nota. **NOTA BENE:** si precisa che nell'originaria iscrizione veniva gravata la complessiva quota di 1/2 in capo ai signori *****; la quota grava nel rinnovo in capo alla sola signora ***** dovrebbe quindi essere di 1/4 di piena proprietà.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/06/1994 a Messina ai nn. 1374/14950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: £ 450.000.000.

Importo capitale: £ 238.348.488.

Grava per la complessiva quota di 1/2 di piena proprietà dei sig.ri ***** dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278. A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: nn. 1048/11859 del 30/05/2014 -Ipoteca giudiziale in Rinnovazione

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/03/2014 a Messina ai nn. 531/6469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 01/02/2013 n. 35/2013 di repertorio.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 498427,75.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub.1 CF foglio 5 particella 1570 sub.2 CF foglio 5 particella 1570 sub.3 CF foglio 5 particella 1570 sub.4 CF foglio 5 particella 1570 sub.5

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



pignoramento, trascritta il 19/10/2022 a Messina ai nn. 22635/28239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto del giudice dell'esecuzione del 20/09/2022 (Autorizzazione alla rettifica del pignoramento).

Grava per la quota di 1/2 sull'immobile del Comune di Terme Vigliatore CT foglio 5 particella 1296 Grava per la quota di 1/4 sugli immobili del Comune di Terme Vigliatore: CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub 1 CF foglio 5 particella 1570 sub 2 CF foglio 5 particella 1570 sub 3 CF foglio 5 particella 1570 sub 4 CF foglio 5 particella 1570 sub 5

sentenza di fallimento, trascritta il 21/11/1995 a Messina ai nn. 24820/29183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 10/10/1995.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

sentenza di fallimento, trascritta il 13/07/1995 a Messina ai nn. 15644/18492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 15/12/1994.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

pignoramento, trascritta il 23/07/2021 a Messina ai nn. 15818/20328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 11/06/2021 n. 595 di repertorio.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 CF foglio 5 particella 1570 sub. 2 CF foglio 5 particella 1570 sub. 3 CF foglio 5 particella 1570 sub. 4 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 (sub.5)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio,



trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 16/01/2006 n. 16 di repertorio (dal 16/01/2006), trascritto il 01/07/2006 a Messina ai nn. 14636/28109.

Con il presente decreto è stato trasferito 1/4 di appezzamento indiviso di terreni sito in Terme Vigliatore c.da Maceo di are 9,10 edificato con n.2 fabbricati a tre elevazioni di complessivi mq 776 circa, in catasto fg. 5 part.lle 1314-1315 (ex part. 1148)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982 fino al 16/01/2006), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **0465718109**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione in c.a. a due elevazioni fuori terra, presentata il 30/09/1986 con il n. 9665 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Piani Terra e Primo del Corpo A

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale di Terme Vigliatore n.10 del 18/05/2012, l'immobile ricade in zona "B2" Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di densità edilizia fondiaria massima: mc/mq 2,50 numero massimo dei piani fuori terra: n°3 altezza massima degli edifici: m. 11,00. Dalle informazioni reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore ho riscontrato che i beni pignorati non sono gravati da diritti di uso civico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento avendo il sottoscritto provveduto all'aggiornamento catastale degli immobili presenti sulle particelle pignorate che sono state oggetto di accertamento presunto della rendita dall'Ufficio Provinciale del



Territorio di Messina (particella interessata alla data del pignormaneto da immobili urbani non ancora regolarizzati ai sensi del DL 78/2010).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A parere dello scrivente, per la costruzione del fabbricato in zona sismica, sono state violate le norme tecniche in quanto non è stata depositata la preventiva denuncia dei lavori all'Ufficio del Genio Civile di Messina e non è stata mai rilasciata l'autorizzazione ai sensi dell'art.18 della Legge 64/74 (oggi artt. 65, 93, 94 e 94 bis del DPR 380/2001). (normativa di riferimento: Art. 36 D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso presunto tecnico (quota di 1/24): €1.586,00
- Costo presunto del contributo di costruzione (oblazione) da versare al Comune di Terme Vigliatore (quota 1/4): €2.753,89
- Costo presunto indagini sperimentali sulle strutture (quota 1/24): €1.287,65

Nell'ambito del mandato affidatomi, non mi è possibile stimare le opere necessarie all'adeguamento sismico della costruzione, in quanto a tal fine è necessario redigere l'esecutivo strutturale della costruzione unitamente all'analisi sismica con gli eventuali interventi da eseguirsi. Tali analisi necessitano di preventive indagini distruttive da eseguirsi su almeno il 15% degli elementi strutturali.



Pianta Piano Terra di cui alla C.E.S. 72/90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA ALCIDE DE GASPERI 1

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO S8

appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 1, della superficie commerciale di **147,75 mq** per la quota di 1/4 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra le strade pubbliche Via G. Matteotti e Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo A ed identificata catastalmente con il Subalterno 11. L'immobile confina a Sud-Est con l'immobile intestato alla stessa ditta catastale ed identificato con il sub. 14, mentre sugli altri lati confina con il balcone di pertinenza.

L'appartamento è composto da due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un bagno, un w.c., uno studio, un ingresso, un ripostiglio ed una lavanderia ricavata sul balcone all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala A, ha un'altezza interna di 2,92 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 1, piano: Primo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Foto interno soggiorno



Foto interno cucina



Foto esterno balcone



Foto interno bagno





Foto esterno da angolo Via G. Matteotti e Via Alcide De Gasperi

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marchesana.



Immagine satellitare



Estratto di mappa catastale Comune di Terme Vigliatore foglio 5
particella 1570

SERVIZI

campo da calcio

di tutti gli sport 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,9 Km

5 5 5 5 5 5 5 5 5 5

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

5 5 5 5 5 5 5 5 5 5

esposizione:

5 5 5 5 5 5 5 5 5 5

luminosità:

5 5 5 5 5 5 5 5 5 5

panoramicità:

5 5 5 5 5 5 5 5 5 5

impianti tecnici:

di tutti gli sport 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5

stato di manutenzione generale:

di tutti gli sport 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5



servizi:

di 1000 clienti



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione, ha struttura portante intelaiata in c.a. e tamponamento in laterizio forato, mentre i solai sono realizzati a struttura mista in latero-cemento. Le pareti interne ed esterne sono intonacate ed imbiancate, mentre i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati entro canalizzazioni murate sottotraccia. L'immobile è dotato inoltre di impianti termici per il riscaldamento, raffrescamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro singolo e chiusure esterne avvolgibili in plastica con cassonetto. L'immobile è dotato degli allacci alle reti idrica e fognaria comunali.

CLASSE ENERGETICA:



[104,45 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

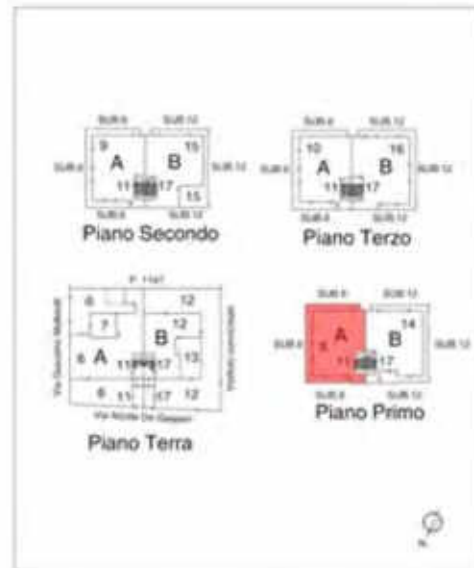
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	136,92	x	100 %	=	136,92
Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi quota eccedente 25 mq	19,98	x	10 %	=	2,00
Lavanderia	5,33	x	25 %	=	1,33
Totale:	187,23				147,75





Planimetria catastale



Elaborato planimetrico con l'indicazione dei corpi e degli immobili

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I Semestre Anno 2022 (05/01/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e del procedimento sintetico comparativo adottato, si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato all'attualità. Pertanto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero le sue caratteristiche urbanistiche e peculiari della zona in cui è inserito, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti, nonché lo stato di occupazione e di vendita in quota e di indivisibilità che ne penalizza la commerciabilità, viene di seguito stabilito il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,75 x 600,00 = **88.650,30**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di Vetustà - Età da 21 a 40 anni	-17.730,06

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.920,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.730,06**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del lotto è stata effettuata con il metodo sintetico della stima per comparazione dei prezzi di vendita.

Consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

E' il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) ed Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME), osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - Semestre 1: zona centrale/centrale balneare

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
88	appartamento	147,75	0,00	70.920,24	17.730,06
				70.920,24 €	17.730,06 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costo presunto lavori di ripristino del sottotetto Sub.10 (quota di 1/12)	-5.189,80
	5.189,80 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 886,50**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile tra i comproprietari senza pregiudicarne le ragioni della pubblica economia o dell'igiene.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 886,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.627,54**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.139,71**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 9,71**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.130,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 73/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S10 mansarda a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 1, della superficie commerciale di **32,32** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano terzo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra la Via G. Matteotti e la Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo A, identificata catastalmente con il Subalterno 11. L'immobile confina a Sud-Ovest con l'immobile intestato alla stessa ditta catastale ed identificato con il subalterno 16, mentre sugli altri lati confina con un balcone esterno di pertinenza.

L'appartamento è composto da tre camere, una cucina-soggiorno, un bagno, un w.c., un ingresso ed un ripostiglio all'interno ed uno esterno ricavato nel balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, scala A, ha un'altezza interna di 2,20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 1, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

S9 appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 1, della superficie commerciale di **147,85** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra le strade pubbliche Via G. Matteotti e Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo A, identificata catastalmente con il Subalterno 11. L'immobile confina a Sud-Ovest con l'immobile intestato alla stessa ditta catastale ed identificato con il sub. 15, mentre sugli altri lati confina con un balcone ad uso esclusivo.

L'appartamento è composto da tre camere da letto, una cucina - soggiorno, un bagno, un w.c., un ingresso ed un ripostiglio, una cabina armadio ed un locale di sgombero ricavato nel balcone all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 2,92. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 1, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,17 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.015,37
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.010,00
Data della valutazione:	13/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione è risultato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le note elencate sono riferite alla u.i. censita al Catasto Terreni del Comune di Terme Vigliatore (ME) foglio di mappa 5 particella 1483 (oggi soppressa a seguito del censimento delle uu.ii.) sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

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: Nessuna.*
- 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**, iscritta il 30/05/2014 a Messina ai nn. 1048/11859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: 232405,60.

Importo capitale: 123096,72.

Quadro D: a margine dell'iscrizione n. 1374/94 non risulta alcun annotamento. La particella 1148 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1314-1315. A sua volta la particella 1314 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1483-1484. Si rinuncia al rinnovo su diversi beni presenti nell'originaria iscrizione e sulla quota spettante al signor ***** sull'immobile indicato in nota. **NOTA BENE:** si precisa che nell'originaria iscrizione veniva gravata la complessiva quota di 1/2 in capo ai signori *****; la quota grava nel rinnovo in capo alla sola signora ***** dovrebbe quindi essere di 1/4 di piena proprietà.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/06/1994 a Messina ai nn. 1374/14950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: £ 450.000.000.

Importo capitale: £ 238.348.488.

Grava per la complessiva quota di 1/2 di piena proprietà dei sig.ri ***** dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig.



***** dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278. A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: nn. 1048/11859 del 30/05/2014 -Ipoteca giudiziale in Rinnovazione

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/03/2014 a Messina ai nn. 531/6469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 01/02/2013 n. 35/2013 di repertorio.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 498427,75.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub.1 CF foglio 5 particella 1570 sub.2 CF foglio 5 particella 1570 sub.3 CF foglio 5 particella 1570 sub.4 CF foglio 5 particella 1570 sub.5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2022 a Messina ai nn. 22635/28239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto del giudice dell'esecuzione del 20/09/2022 (Autorizzazione alla rettifica del pignoramento).

Grava per la quota di 1/2 sull'immobile del Comune di Terme Vigliatore CT foglio 5 particella 1296 Grava per la quota di 1/4 sugli immobili del Comune di Terme Vigliatore: CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub 1 CF foglio 5 particella 1570 sub 2 CF foglio 5 particella 1570 sub 3 CF foglio 5 particella 1570 sub 4 CF foglio 5 particella 1570 sub 5

sentenza di fallimento, trascritta il 21/11/1995 a Messina ai nn. 24820/29183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 10/10/1995.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

sentenza di fallimento, trascritta il 13/07/1995 a Messina ai nn. 15644/18492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 15/12/1994.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

pignoramento, trascritta il 23/07/2021 a Messina ai nn. 15818/20328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 11/06/2021 n. 595 di repertorio.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 CF foglio 5 particella 1570 sub. 2 CF foglio 5 particella 1570 sub. 3 CF foglio 5 particella 1570 sub. 4 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 (sub.5)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 16/01/2006 n. 16 di repertorio (dal 16/01/2006), trascritto il 01/07/2006 a Messina ai nn. 14636/28109.

Con il presente decreto è stato trasferito 1/4 di appezzamento indiviso di terreni sito in Terme Vigliatore c.da Maceo di are 9,10 edificato con n.2 fabbricati a tre elevazioni di complessivi mq 776 circa, in catasto fg. 5 part.lle 1314-1315 (ex part. 1148)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982 fino al 16/01/2006), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **72/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di un corpo di fabbrica in c.a. a due elevazioni fuori terra e realizzazione del sottotetto, presentata il 09/01/1990 con il n. 000230 di protocollo, rilasciata il 04/06/1990 con il n. 72 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale di Terme Vigliatore n.10 del 18/05/2012, l'immobile ricade in zona "B2" Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di densità edilizia fondiaria massima: mc/mq 2,50 numero massimo dei piani fuori terra: n°3 altezza massima degli edifici: m. 11,00. Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore ho riscontrato che i beni pignorati non sono gravati da diritti di uso civico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento avendo il sottoscritto provveduto all'aggiornamento catastale degli immobili presenti sulle particelle pignorate che sono state oggetto di accertamento presunto della rendita dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Messina (particella interessata alla data del pignormaneto da immobili urbani non ancora regolarizzati ai sensi del DL 78/2010).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un appartamento nel sottotetto non accessibile e non abitabile non conforme alla C.E.S. 72/90.

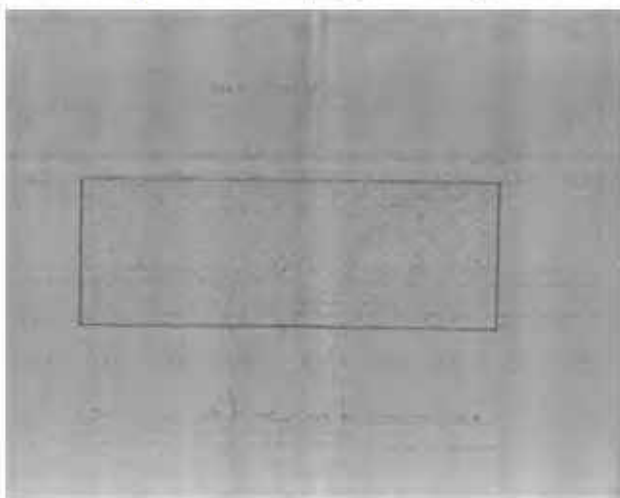
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto lavori di ripristino del sottotetto Sub.10 (quota di 1/12): €5.189,80

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento Sub.10.

Le opere abusive sono state realizzate presumibilmente tra febbraio 1982 e giugno 2006. Ritengo che i proprietari delle unità immobiliari del Corpo A debbano partecipare alle spese per il ripristino del sottotetto in quanto lo stesso pregiudica la regolarità di tutti gli immobili.



Elaborato della Pianta Copernica della C.E.S. 72/90



Planimetria del Sub. 10 con l'indicazione delle opere da ripristinare e realizzare





Immagine satellitare giugno 2006

CRITICITA': ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A parere dello scrivente, per la costruzione del fabbricato in zona sismica, sono state violate le norme tecniche in quanto non è stata depositata la preventiva denuncia dei lavori all'Ufficio del Genio Civile di Messina e non è stata mai rilasciata l'autorizzazione ai sensi dell'art.18 della Legge 64/74 (oggi artt. 65, 93, 94 e 94 bis del DPR 380/2001). (normativa di riferimento: Art. 36 D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia)

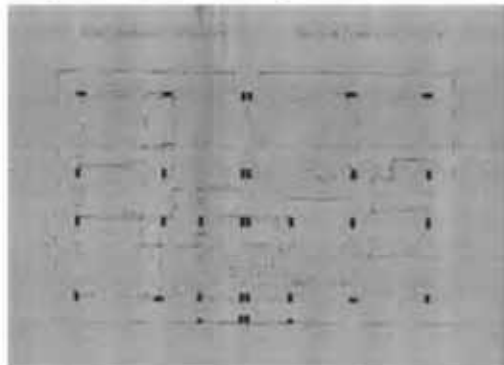
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso presunto tecnico (quota di 1/24): €1.586,00
- Costo presunto indagini sperimentali sulle strutture (quota 1/24): €1.287,65

Nell'ambito del mandato affidatomi, non mi è possibile stimare le opere necessarie all'adeguamento sismico della costruzione, in quanto a tal fine è necessario redigere l'esecutivo strutturale della costruzione unitamente all'analisi sismica con gli eventuali interventi da eseguirsi. Tali analisi necessitano di preventive indagini distruttive da eseguirsi su almeno il 15% degli elementi strutturali.



Pianta Piani Primo e Secondo di cui alla C.E.S. 72/90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA ALCIDE DE GASPERI 1



MANSARDA

DI CUT AL PUNTO S10

mansarda a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 1, della superficie commerciale di **32,32 mq** per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano terzo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra la Via G. Matteotti e la Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo A, identificata catastalmente con il Subalterno 11. L'immobile confina a Sud-Ovest con l'immobile intestato alla stessa ditta catastale ed identificato con il subalterno 16, mentre sugli altri lati confina con un balcone esterno di pertinenza.

L'appartamento è composto da tre camere, una cucina-soggiorno, un bagno, un w.c., un ingresso ed un ripostiglio all'interno ed uno esterno ricavato nel balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, scala A, ha un'altezza interna di 2,20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 1, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Foto interno cucina



Foto interna camera



Foto esterno balcone



Foto interna w.c.





Foto esterno da Via G. Matteotti

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marchesana.



Immagine satellitare



Estratto di mappa catastale Comune di Terme Vigliatore foglio 5
particella 1570

SERVIZI

campo da calcio

0 di 10 stelle della zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,9 Km

0 di 10 stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

0 di 10 stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

0 di 10 stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

0 di 10 stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

0 di 10 stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

0 di 10 stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

0 di 10 stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione, ha struttura portante intelaiata in c.a. e tamponamento in laterizio forato, mentre i solai sono realizzati in parte a struttura mista in latero-cemento, mentre una porzione di quello di copertura è realizzato con struttura metallica e finitura con pannelli di tecopan. Le tramezzature interne sono realizzare con tavelle di laterizio forato e le pareti interne ed esterne sono intonacate ed imbiancate, mentre i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati entro canalizzazioni murate sottotraccia. L'immobile non è dotato degli impianti termici per il riscaldamento, raffrescamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro camera e persiane esterne in alluminio bianco. L'immobile è dotato degli allacci alle reti idrica e fognaria comunali.

CLASSE ENERGETICA:



[130.76 KWh/m²/anno]

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
Superficie lorda ricavabile della realizzazione del sottotetto	44,59	x	50 %	=	22,30
Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi quota eccedente 25 mq	25,29	x	10 %	=	2,53
Totale:	94,88				32,32





Planimetria catastale



Elaborato planimetrico con l'indicazione dei corpi e degli immobili

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I Semestre Anno 2022 (05/01/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e del procedimento sintetico comparativo adottato, si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato all'attualità. Pertanto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero le sue caratteristiche urbanistiche e peculiari della zona in cui è inserito, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti, nonché lo stato di occupazione e di vendita in quota e di indivisibilità che ne penalizza la commerciabilità, viene di seguito stabilito il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,32 x 600,00 = **19.394,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di Vetustà - Età da 21 a 40 anni	-3.878,88
LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Terzo	-1.939,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.576,08**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.394,02**

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA ALCIDE DE GASPERI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO S9

appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 1, della superficie commerciale di **147,85** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra le strade pubbliche Via G. Matteotti e Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo A, identificata catastalmente con il Subalterno 11. L'immobile confina a Sud-Ovest con l'immobile intestato alla stessa ditta catastale ed identificato con il sub. 15, mentre sugli altri lati confina con un balcone ad uso esclusivo.

L'appartamento è composto da tre camere da letto, una cucina - soggiorno, un bagno, un w.c., un ingresso ed un ripostiglio, una cabina armadio ed un locale di sgombero ricavato nel balcone all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 2,92. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 1, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.





Foto interna cucina



Foto interno camera



Foto esterno balcone



Foto interno bagno



Foto esterno da Via G. Matteotti

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marchesana.





Immagine satellitare



Estratto di mappa catastale Comune di Terme Vigliatore foglio 5
particella 1570

SERVIZI

campo da calcio

<100 metri dalla strada



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,9 Km

1000 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

10 di cento della scala



esposizione:

1000 metri



luminosità:

1000 metri



panoramicità:

1000 metri



impianti tecnici:

1000 metri



stato di manutenzione generale:

10 di cento della scala



servizi:

10 di cento della scala



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione, ha struttura portante intelaiata in c.a. e tamponamento in laterizio forato, mentre i solai sono realizzati a struttura mista in laterocemento. Le tramezzature interne sono realizzare con tavelle di laterizio forato e le pareti interne ed esterne sono intonacate ed imbiancate, mentre i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati entro canalizzazioni murate sottotraccia. L'immobile non è dotato degli impianti termici per la climatizzazione invernale, raffrescamento estivo e per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro camera e persiane esterne in alluminio color bianco. L'immobile è dotato degli allacci alle reti idrica e fognaria comunali.

CLASSE ENERGETICA



[70,64 KWh/m²/anno]



CONSISTENZA

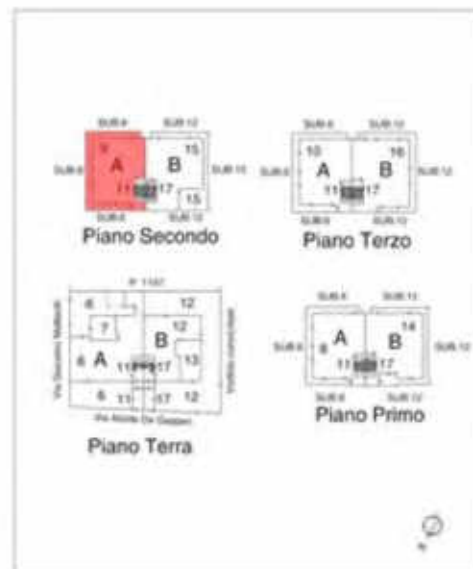
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda Appartamento	136,92	x	100 %	=	136,92
Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi quota eccedente 25 mq	21,24	x	10 %	=	2,12
Locale di sgombero	5,21	x	25 %	=	1,30
Totale:	188,37				147,85



Planimetria catastale



Elaborato planimetrico con l'indicazione dei corpi e degli immobili

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00



Valore massimo: 600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I Semestre Anno 2022 (05/01/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e del procedimento sintetico comparativo adottato, si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato all'attualità. Pertanto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero le sue caratteristiche urbanistiche e peculiari della zona in cui è inserito, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti, nonché lo stato di occupazione e di vendita in quota e di indivisibilità che ne penalizza la commerciabilità, viene di seguito stabilito il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 147,85 x 600,00 = **88.707,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
Coefficiente di Vetustà - Età da 21 a 40 anni	-17.741,58

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.966,32**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.741,58**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del lotto è stata effettuata con il metodo sintetico della stima per comparazione dei prezzi di vendita.

Consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

E' il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale.

Per questo lotto, data la vicinanza degli immobili e per migliorare la commerciabilità degli stessi e degli altri lotti (considerando il costo delle opere per il ripristino del sottotetto), ho ritenuto di assegnare a pertinenza il sottotetto non accessibile e non abitabile del piano terzo del corpo A ed identificato con il subalterno 10, all'appartamento del piano secondo del corpo A identificato con il subalterno 9.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) ed Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME), osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - Semestre 1: zona centrale/centrale balneare

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
S10	mansarda	32,32	0,00	13.576,08	3.394,02
S9	appartamento	147,85	0,00	70.966,32	17.741,58
				84.542,40 €	21.135,60 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.056,78**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile tra i comproprietari senza pregiudicare le ragioni della pubblica economia o dell'igiene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.063,45**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.015,37**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,37**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.010,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 73/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S12 appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 3, della superficie commerciale di **152,11** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento con annesso garage a piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra Via G. Matteotti e Via Alcide De Gasperi dalla quale si accede. L'immobile confina a Nord-Est con altro immobile intestato alla stessa ditta ed identificato con il sub. 6, a Sud-Ovest con la corte del fabbricato e la Via Alcide De Gasperi, a Nord-Est con la Via G. Matteotti e a Sud-Est con distacco con fabbricato dal altra ditta catastale.

L'appartamento è composto da due camere da letto, una cucina/soggiorno, un bagno, un w.c. ed un ingresso con annesso garage di pertinenza esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala B, ha un'altezza interna di 2,93 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 1570 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.125,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.120,00
Data della valutazione:	13/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile a piano terra costituito dall'appartamento con annesso garage è risultato libero.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le note elencate sono riferite alla u.i. censita al Catasto Terreni del Comune di Terme Vigliatore (ME) foglio di mappa 5 particella 1484 (oggi soppressa a seguito del censimento delle uu.ii.) sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

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: Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 30/05/2014 a Messina ai nn. 1048/11859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: 232405,60.

Importo capitale: 123096,72.

Quadro D: a margine dell'iscrizione n. 1374/94 non risulta alcun annotamento. La particella 1148 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1314-1315. A sua volta la particella 1314 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1483-1484. Si rinuncia al rinnovo su diversi beni presenti nell'originaria iscrizione e sulla quota spettante al signor ***** sull'immobile indicato in nota. **NOTA BENE:** si precisa che nell'originaria iscrizione veniva gravata la complessiva quota di 1/2 in capo ai signori *****; la quota grava nel rinnovo in capo alla sola signora ***** dovrebbe quindi essere di 1/4 di piena proprietà.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/06/1994 a Messina ai nn. 1374/14950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: £ 450.000.000.

Importo capitale: £ 238.348.488.

Grava per la complessiva quota di 1/2 di piena proprietà dei sig.ri ***** dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. ***** dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278. A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità : nn. 1048 /11859 del 30/05/2014 -Ipoteca giudiziale in Rinnovazione

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/03/2014 a Messina ai nn. 531/6469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 01/02/2013 n. 35/2013 di repertorio.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 498427,75.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub.1 CF foglio 5 particella 1570 sub.2 CF foglio 5 particella 1570 sub.3 CF foglio 5 particella 1570 sub.4 CF foglio 5 particella 1570 sub.5



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2022 a Messina ai nn. 22635/28239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto del giudice dell'esecuzione del 20/09/2022 (Autorizzazione alla rettifica del pignoramento).

Grava per la quota di 1/2 sull'immobile del Comune di Terme Vigliatore CT foglio 5 particella 1296
Grava per la quota di 1/4 sugli immobili del Comune di Terme Vigliatore: CT foglio 5 particella 1315
CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub 1 CF foglio 5
particella 1570 sub 2 CF foglio 5 particella 1570 sub 3 CF foglio 5 particella 1570 sub 4 CF foglio 5
particella 1570 sub 5

sentenza di fallimento, trascritta il 21/11/1995 a Messina ai nn. 24820/29183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 10/10/1995.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

sentenza di fallimento, trascritta il 13/07/1995 a Messina ai nn. 15644/18492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 15/12/1994.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

pignoramento, trascritta il 23/07/2021 a Messina ai nn. 15818/20328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 11/06/2021 n. 595 di repertorio.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 CF foglio 5 particella 1570 sub. 2 CF foglio 5 particella 1570 sub. 3 CF foglio 5 particella 1570 sub. 4 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 (sub.5)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 16/01/2006 n. 16 di repertorio (dal 16/01/2006), trascritto il 01/07/2006 a Messina ai nn. 14636/28109.

Con il presente decreto è stato trasferito 1/4 di appezzamento indiviso di terreni sito in Terme Vigliatore c.da Maceo di are 9,10 edificato con n.2 fabbricati a tre elevazioni di complessivi mq 776 circa, in catasto fg. 5 part.lle 1314-1315 (ex part. 1148)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982 fino al 16/01/2006), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **72/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione e l'ultimazione con copertura in tegole di un fabbricato esistente in c.a., presentata il 09/01/1990 con il n. 000230 di protocollo, rilasciata il 04/06/1990 con il n. 72 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a La C.E.S. n.72/90 è riferita alla realizzazione del piano secondo e della copertura del Corpo A ed alla realizzazione dei piani terra, primo, secondo e copertura del Corpo B

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale di Terme Vigliatore n.10 del 18/05/2012, l'immobile ricade in zona "B2" Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di densità edilizia fondiaria massima: mc/mq 2,50 numero massimo dei piani fuori terra: n°3 altezza massima degli edifici: m. 11,00. Dalle informazioni reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore ho riscontrato che i beni pignorati non sono gravati da diritti di uso civico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento avendo il sottoscritto provveduto al censimento catastale degli immobili presenti sulle particelle pignorate mai denunciate all'Ufficio Provinciale del Territoriale di Messina.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A parere dello scrivente, per la costruzione del fabbricato in zona sismica, sono state violate le norme tecniche in quanto non è stata depositata la preventiva denuncia dei lavori all'Ufficio del Genio Civile di Messina e non è stata mai rilasciata l'autorizzazione ai sensi dell'art.18 della Legge 64/74 (oggi artt. 65, 93, 94 e 94 bis del DPR 380/2001). (normativa di riferimento: Art. 36 D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia)

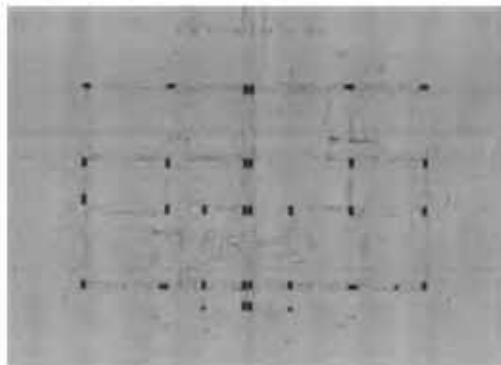
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso presunto tecnico (quota di 1/24): €1.586,00
- Costo presunto indagini sperimentali sulle strutture (quota 1/24): €1.287,65

Nell'ambito del mandato affidatomi, non mi è possibile stimare le opere necessarie all'adeguamento sismico della costruzione, in quanto a tal fine è necessario redigere l'esecutivo strutturale della costruzione unitamente all'analisi sismica con gli eventuali interventi da eseguirsi. Tali analisi necessitano di preventive indagini distruttive da eseguirsi su almeno il 15% degli elementi strutturali.



Pianta Piano Terra di cui alla C.E.S. 72/90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA ALCIDE DE GASPERI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO S12



appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 3, della superficie commerciale di **152,11** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento con annesso garage a piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra Via G. Matteotti e Via Alcide De Gasperi dalla quale si accede. L'immobile confina a Nord-Est con altro immobile intestato alla stessa ditta ed identificato con il sub. 6, a Sud-Ovest con la corte del fabbricato e la Via Alcide De Gasperi, a Nord-Est con la Via G. Matteotti e a Sud-Est con distacco con fabbricato dal altra ditta catastale.

L'appartamento è composto da due camere da letto, una cucina/soggiorno, un bagno, un w.c. ed un ingresso con annesso garage di pertinenza esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala B, ha un'altezza interna di 2,93 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 3, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 5 particella 1570 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 3, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Foto interno appartamento



Foto interno garage



Foto interno w.c.



Foto ingresso Garage da Via alcide De Gasperi





Foto ingresso da Via Alcide De Gasperi

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marchesana.



Immagine satellitare



Estratto di mappa catastale Comune di Terme Vigliatore foglio 5
particella 1570

SERVIZI

campo da calcio

0 di 10 stelle della zona 4 5 6 7 8 9 10

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,9 Km

5 di 10 stelle 4 5 6 7 8 9 10

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

5 di 10 stelle 4 5 6 7 8 9 10

esposizione:

0 di 10 stelle della zona 4 5 6 7 8 9 10

luminosità:

0 di 10 stelle della zona 4 5 6 7 8 9 10

panoramicità:

5 di 10 stelle 4 5 6 7 8 9 10

impianti tecnici:

5 di 10 stelle 4 5 6 7 8 9 10

stato di manutenzione generale:

5 di 10 stelle 4 5 6 7 8 9 10



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione, ha struttura portante intelaiata in c.a. e tamponamento in laterizio forato, mentre i solai sono realizzati a struttura mista in latero-cemento. Le pareti interne ed esterne sono intonacate ed imbiancate, mentre i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati entro canalizzazioni murate sottotraccia. L'immobile è dotato inoltre di impianto termico per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia a metano e di camino a legna. Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro singolo, cassonetto non isolato e chiusure esterne con avvolgibili in plastica. L'immobile è dotato degli allacci alle reti idrica e fognaria comunali.

CLASSE ENERGETICA:



[106.2 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

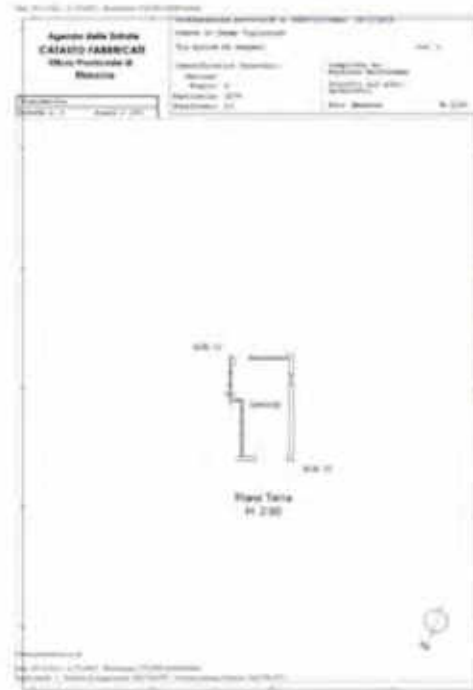
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	109,17	x	100 %	=	109,17
Superficie corte	224,71	x	10 %	=	22,47
Superficie lorda Garage	40,94	x	50 %	=	20,47
Totale:	374,82				152,11

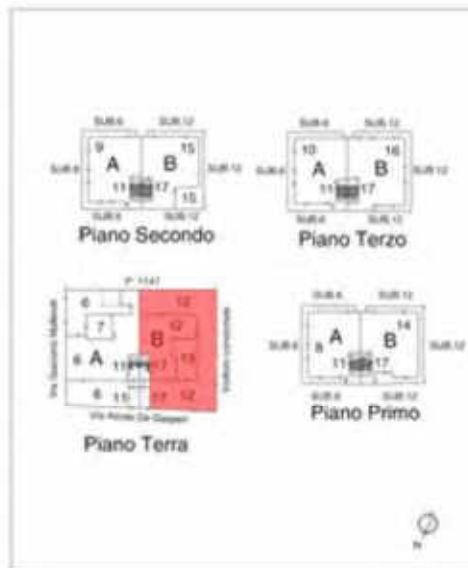




Planimetria catastale Appartamento Sub.12



Planimetria catastale Garage Sub.13



Elaborato planimetrico con l'indicazione dei corpi e degli immobili

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I Semestre 2022 (05/01/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e del procedimento sintetico comparativo adottato, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato all'attualità. Pertanto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero le sue caratteristiche urbanistiche e peculiari della zona in cui è inserito, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti, nonché lo stato di occupazione e di vendita in quota e di indivisibilità che ne penalizza la commerciabilità, viene di seguito stabilito il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,11 x 600,00 = **91.266,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di Vetustà - Età da 21 a 40 anni	-18.253,32

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 73.013,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.253,32**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del lotto è stata effettuata con il metodo sintetico della stima per comparazione dei prezzi di vendita.

Consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

E' il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) ed Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME), osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - Semestre 1: zona centrale/centrale balneare

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
S12	appartamento	152,11	0,00	73.013,28	18.253,32
				73.013,28 €	18.253,32 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costo presunto lavori di ripristino del sottotetto Sub.16 (quota di 1/12)	-6.341,89
	6.341,89 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 912,67**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile tra i comproprietari senza pregiudicare le ragioni della pubblica economia o dell'igiene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.873,65**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.125,11**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 5,11**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.120,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 73/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S14 appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 3, della superficie commerciale di **156,53** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento al piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra le strade pubbliche Via G. Matteotti e Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo B, identificata catastalmente con il Subalterno 17. L'immobile confina a Nord-Est con l'immobile stessa ditta ed identificato catastalmente con il sub. 8, mentre sugli altri lati confina con un balcone di pertinenza esterno.

L'appartamento è composto da tre camere da letto, una cucina, un soggiorno, un bagno, un w.c., un ingresso ed un locale di sgombero all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala B, ha un'altezza interna di 2,92 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 3, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.689,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.680,00
Data della valutazione:	13/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai sig.ri *****
***** (proprietaria per 1/4 del bene) e *****.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le note elencate sono riferite alla u.i. censita al Catasto Terreni del Comune di Terme Vigliatore (ME) foglio di mappa 5 particella 1484 (oggi soppressa a seguito del censimento delle uu.ii.) sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

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: Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 30/05/2014 a Messina ai nn. 1048/11859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: 232405,60.

Importo capitale: 123096,72.

Quadro D: a margine dell'iscrizione n. 1374/94 non risulta alcun annotamento. La particella 1148 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1314-1315. A sua volta la particella 1314 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1483-1484. Si rinuncia al rinnovo su diversi beni presenti nell'originaria iscrizione e sulla quota spettante al signor ***** sull'immobile indicato in nota. **NOTA BENE:** si precisa che nell'originaria iscrizione veniva gravata la complessiva quota di 1/2 in capo ai signori *****; la quota grava nel rinnovo in capo alla sola signora ***** dovrebbe quindi essere di 1/4 di piena proprietà.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/06/1994 a Messina ai nn. 1374/14950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: £ 450.000.000.

Importo capitale: £ 238.348.488.

Grava per la complessiva quota di 1/2 di piena proprietà dei sig.ri ***** dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278. A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: nn. 1048/11859 del 30/05/2014 -Ipoteca giudiziale in Rinnovazione

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/03/2014 a Messina ai nn. 531/6469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 01/02/2013 n. 35/2013 di repertorio.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 498427,75.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub.1 CF foglio 5 particella 1570 sub.2 CF foglio 5 particella 1570 sub.3 CF foglio 5 particella 1570 sub.4 CF foglio 5 particella 1570 sub.5

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



pignoramento, trascritta il 19/10/2022 a Messina ai nn. 22635/28239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto del giudice dell'esecuzione del 20/09/2022 (Autorizzazione alla rettifica del pignoramento).

Grava per la quota di 1/2 sull'immobile del Comune di Terme Vigliatore CT foglio 5 particella 1296 Grava per la quota di 1/4 sugli immobili del Comune di Terme Vigliatore: CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub 1 CF foglio 5 particella 1570 sub 2 CF foglio 5 particella 1570 sub 3 CF foglio 5 particella 1570 sub 4 CF foglio 5 particella 1570 sub 5

sentenza di fallimento, trascritta il 21/11/1995 a Messina ai nn. 24820/29183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 10/10/1995.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

sentenza di fallimento, trascritta il 13/07/1995 a Messina ai nn. 15644/18492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 15/12/1994.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

pignoramento, trascritta il 23/07/2021 a Messina ai nn. 15818/20328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 11/06/2021 n. 595 di repertorio.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 CF foglio 5 particella 1570 sub. 2 CF foglio 5 particella 1570 sub. 3 CF foglio 5 particella 1570 sub. 4 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 (sub.5)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio,



trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 16/01/2006 n. 16 di repertorio (dal 16/01/2006), trascritto il 01/07/2006 a Messina ai nn. 14636/28109.

Con il presente decreto è stato trasferito 1/4 di appezzamento indiviso di terreni sito in Terme Vigliatore c.da Maceo di are 9,10 edificato con n.2 fabbricati a tre elevazioni di complessivi mq 776 circa, in catasto fg. 5 part.lle 1314-1315 (ex part. 1148)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982 fino al 16/01/2006), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **72/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione ed ultimazione con copertura a tegole di un fabbricato esistente (Corpo A) e realizzazione di un fabbricato a tre elevazioni furi terra e copertura dell'immobile con tetto in tegole (Corpo B), presentata il 09/01/1990 con il n. 000230 di protocollo, rilasciata il 04/06/1990 con il n. 72 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale di Terme Vigliatore n.10 del 18/05/2012, l'immobile ricade in zona "B2" Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di densità edilizia fondiaria massima: mc/mq 2,50 numero massimo dei piani fuori terra: n°3 altezza massima degli edifici: m. 11,00. Dalle informazioni reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore ho riscontrato che i beni pignorati non sono gravati da diritti di uso civico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento avendo il sottoscritto provveduto al censimento catastale degli immobili presenti sulle particelle pignorate mai denunciate all'Ufficio Provinciale del Territoriale di Messina.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A parere dello scrivente, per la costruzione del fabbricato in zona sismica, sono state violate le norme tecniche in quanto non è stata depositata la preventiva denuncia dei lavori all'Ufficio del Genio Civile di Messina e non è stata mai rilasciata l'autorizzazione ai sensi dell'art.18 della Legge 64/74 (oggi artt. 65, 93, 94 e 94 bis del DPR 380/2001). (normativa di riferimento: Art. 36 D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia)

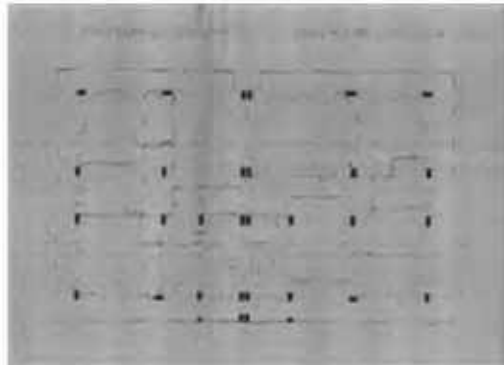
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso presunto tecnico (quota di 1/24): €1.586,00
- Costo presunto indagini sperimentali sulle strutture (quota 1/24): €1.287,65

Nell'ambito del mandato affidatomi, non mi è possibile stimare le opere necessarie all'adeguamento sismico della costruzione, in quanto a tal fine è necessario redigere l'esecutivo strutturale della costruzione unitamente all'analisi sismica con gli eventuali interventi da eseguirsi. Tali analisi necessitano di preventive indagini distruttive da eseguirsi su almeno il 15% degli elementi strutturali.



Pianta Piani Primo e Secondo di cui alla C.E.S. 72/90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA ALCIDE DE GASPERI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO S14

appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 3, della superficie commerciale di



156,53 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento al piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra le strade pubbliche Via G. Matteotti e Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo B, identificata catastalmente con il Subalterno 17. L'immobile confina a Nord-Est con l'immobile stessa ditta ed identificato catastalmente con il sub. 8, mentre sugli altri lati confina con un balcone di pertinenza esterno.

L'appartamento è composto da tre camere da letto, una cucina, un soggiorno, un bagno, un w.c., un ingresso ed un locale di sgombero all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala B, ha un'altezza interna di 2,92 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 3, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Foto interno soggiorno



Foto interno cucina



Foto interno bagno



Foto esterno balcone





Foto esterno da Via Alcide De Gasperi

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marchesana.



Immagine satellitare



Estratto di mappa catastale Comune di Terme Vigliatore foglio 5
particella 1570

SERVIZI

campo da calcio

0 di sette stelle

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,9 Km

stelle

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

stelle

esposizione:

di sette stelle

luminosità:

stelle

panoramicità:

stelle

impianti tecnici:

stelle

stato di manutenzione generale:

stelle



servizi:

di 5 stelle 4.5/5 stelle 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione, ha struttura portante intelaiata in c.a. e tamponamento in laterizio forato, mentre i solai sono realizzati a struttura mista in laterocemento. Le tramezzature interne sono realizzare con tavelle di laterizio forato e le pareti interne ed esterne sono intonacate ed imbiancate, mentre i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati entro canalizzazioni murate sottotraccia. L'immobile è dotato di impianti termici per il riscaldamento, il raffrescamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e chiusure esterne avvolgibili in plastica con cassonetto non isolato. L'immobile è dotato degli allacci alle reti idrica e fognaria comunali.

CLASSE ENERGETICA:



[98.7 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

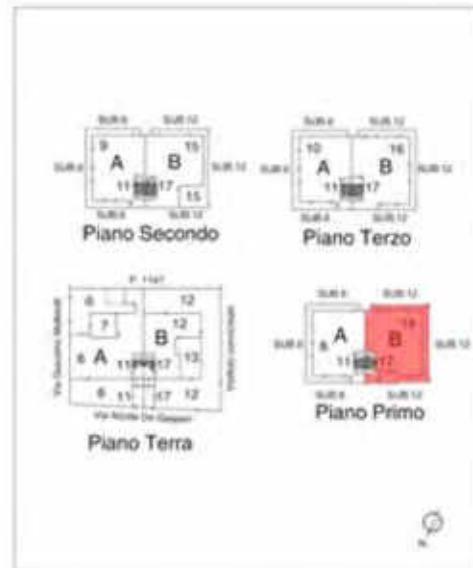
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda Appartamento	145,59	x	100 %	=	145,59
Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi quota eccedente 25 mq	21,13	x	10 %	=	2,11
Locale di sgombero	5,31	x	25 %	=	1,33
Totale:	197,03				156,53





Planimetria catastale



Elaborato planimetrico con l'indicazione dei corpi e degli immobili

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I Semestre Anno 2022 (05/01/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e del procedimento sintetico comparativo adottato, si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato all'attualità. Pertanto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero le sue caratteristiche urbanistiche e peculiari della zona in cui è inserito, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti, nonché lo stato di occupazione e di vendita in quota e di indivisibilità che ne penalizza la commerciabilità, viene di seguito stabilito il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,53 x 600,00 = 93.918,30

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di Vetustà - Età da 21 a 40 anni	-18.783,66

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.134,64

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.783,66

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del lotto è stata effettuata con il metodo sintetico della stima per comparazione dei prezzi di vendita.

Consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

E' il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) ed Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME), osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - Semestre 1: zona centrale/centrale balneare

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
S14	appartamento	156,53	0,00	75.134,64	18.783,66
				75.134,64 €	18.783,66 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costo presunto lavori di ripristino del sottotetto Sub.16 (quota di 1/12)	-6.341,89
	6.341,89 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 939,18**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile tra i comproprietari senza pregiudicarne le ragioni della pubblica economia o dell'igiene.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 939,18**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.873,65**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.689,75**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 9,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.680,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 73/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S15 appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 3, della superficie commerciale di **156,36** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra la Via G. Matteotti e la Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo B, identificata catastalmente con il Subalterno 17. L'immobile confina a Nord-Est con l'immobile intestato alla stessa ditta catastale ed identificato con il sub. 9, mentre sugli altri lati confina con un balcone e terrazzo esterni di pertinenza.

L'appartamento è composto da due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un bagno, un w.c., un ingresso ed un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 3, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

S16 rustico a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 3, della superficie commerciale di **34,94** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della valutazione è costituito da un rustico al piano terzo del Corpo B di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra le Via G. Matteotti e la Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo B, identificata catastalmente con il Subalterno 17. L'immobile confina a Nord-Est con l'immobile intestato alla stessa ditta catastale ed identificato catastalmente con il subalterno 16, mentre sugli altri lati confina con un balcone esterno di pertinenza.

L'immobile è allo stato rustico con la realizzazione parziale di intonaci, pavimenti ed impianti.

La valutazione ha tenuto conto dei lavori da realizzarsi per il ripristino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala B, ha un'altezza interna di altezza media 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **191,30 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.868,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.860,00
Data della valutazione:	13/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile identificato catastalmente con il subalterno 15 è risultato occupato dalla Sig.ra *****
mentre il sottotetto al rustico identificato catastalmente con il subalterno 16 è risultato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le note elencate sono riferite alla u.i. censita al Catasto Terreni del Comune di Terme Vigliatore (ME) foglio di mappa 5 particella 1484 (oggi soppressa a seguito del censimento delle uu.ii.) sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 30/05/2014 a Messina ai nn. 1048/11859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: 232405,60.

Importo capitale: 123096,72.

Quadro D: a margine dell'iscrizione n. 1374/94 non risulta alcun annotamento. La particella 1148 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1314-1315. A sua volta la particella 1314 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1483-1484. Si rinuncia al rinnovo su diversi beni presenti nell'originaria iscrizione e sulla quota spettante al signor ***** sull'immobile indicato in nota. **NOTA BENE:** si precisa che nell'originaria iscrizione veniva gravata la complessiva quota di 1/2 in capo ai signori *****; la quota grava nel rinnovo in capo alla sola signora ***** dovrebbe quindi essere di 1/4 di piena proprietà.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/06/1994 a Messina ai nn. 1374/14950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: £ 450.000.000.

Importo capitale: £ 238.348.488.

Grava per la complessiva quota di 1/2 di piena proprietà dei sig.ri ***** dell'immobile di



Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278. A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: nn. 1048/11859 del 30/05/2014 - Ipoteca giudiziale in Rinnovazione

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/03/2014 a Messina ai nn. 531/6469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 01/02/2013 n. 35/2013 di repertorio.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 498427,75.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub.1 CF foglio 5 particella 1570 sub.2 CF foglio 5 particella 1570 sub.3 CF foglio 5 particella 1570 sub.4 CF foglio 5 particella 1570 sub.5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2022 a Messina ai nn. 22635/28239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto del giudice dell'esecuzione del 20/09/2022 (Autorizzazione alla rettifica del pignoramento).

Grava per la quota di 1/2 sull'immobile del Comune di Terme Vigliatore CT foglio 5 particella 1296
Grava per la quota di 1/4 sugli immobili del Comune di Terme Vigliatore: CT foglio 5 particella 1315
CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub 1 CF foglio 5 particella 1570 sub 2 CF foglio 5 particella 1570 sub 3 CF foglio 5 particella 1570 sub 4 CF foglio 5 particella 1570 sub 5

sentenza di fallimento, trascritta il 21/11/1995 a Messina ai nn. 24820/29183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 10/10/1995.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

sentenza di fallimento, trascritta il 13/07/1995 a Messina ai nn. 15644/18492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 15/12/1994.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

pignoramento, trascritta il 23/07/2021 a Messina ai nn. 15818/20328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 11/06/2021 n. 595 di repertorio.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 CF foglio 5 particella 1570 sub. 2 CF foglio 5 particella 1570 sub. 3 CF foglio 5 particella 1570 sub. 4 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 (sub.5)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 16/01/2006 n. 16 di repertorio (dal 16/01/2006), trascritto il 01/07/2006 a Messina ai nn. 14636/28109.

Con il presente decreto è stato trasferito 1/4 di appezzamento indiviso di terreni sito in Terme Vigliatore c.da Maceo di are 9,10 edificato con n.2 fabbricati a tre elevazioni di complessivi mq 776 circa, in catasto fg. 5 part.lle 1314-1315 (ex part. 1148)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982 fino al 16/01/2006), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **72/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione ed ultimazione con copertura in tegole di un fabbricato esistente in c.a., presentata il 09/01/1990 con il n. 000230 di protocollo, rilasciata il 04/06/1990 con il n. 72 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale di Terme Vigliatore n.10 del 18/05/2012, l'immobile ricade in zona "B2" Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di densità edilizia fondiaria massima: mc/mq 2,50 numero massimo dei piani fuori terra: n°3 altezza massima degli edifici: m. 11,00. Dalle informazioni reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore ho riscontrato che i beni pignorati non sono gravati da diritti di uso civico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento avendo il sottoscritto provveduto al censimento catastale degli immobili presenti sulle particelle pignorate mai denunciate all'Ufficio Provinciale del Territoriale di Messina.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un rustico nel sottotetto non accessibile e non abitabile non conforme alla C.E.S. 72/90.

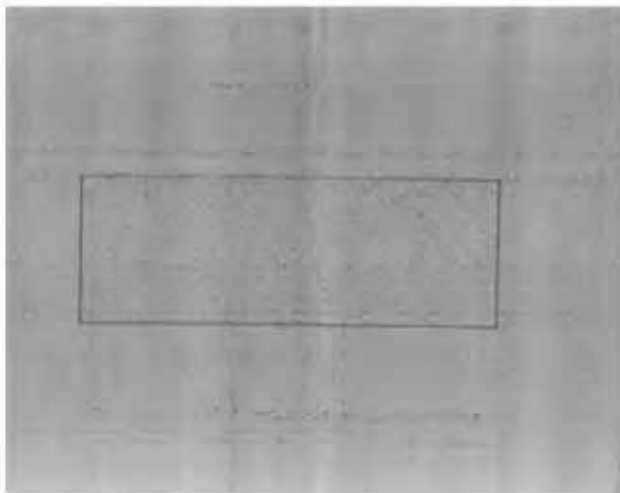
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto lavori di ripristino del sottotetto Sub.16 (quota di 1/12): € 6.341,89

Questa situazione è riferita solamente a Rustico Sub.16.

L'epoca di realizzazione delle opere risale presumibilmente tra giugno 2006 e giugno 2014. Ritengo che i proprietari delle unità immobiliari del Corpo B debbano partecipare alle spese per il ripristino del sottotetto in quanto lo stesso pregiudica la regolarità di tutti gli immobili.



Elaborato della Pianta Copertura della C.E.S. 72/90



Pianta del Sub. 16 con l'indicazione delle opere da ripristinare e realizzare





Immagine satellitare giugno 2006



Immagine satellitare giugno 2014

CRITICITA': ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A parere dello scrivente, per la costruzione del fabbricato in zona sismica, sono state violate le norme tecniche in quanto non è stata depositata la preventiva denuncia dei lavori all'Ufficio del Genio Civile di Messina e non è stata mai rilasciata l'autorizzazione ai sensi dell'art.18 della Legge 64/74 (oggi artt. 65, 93, 94 e 94 bis del DPR 380/2001). (normativa di riferimento: Art. 36 D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia)

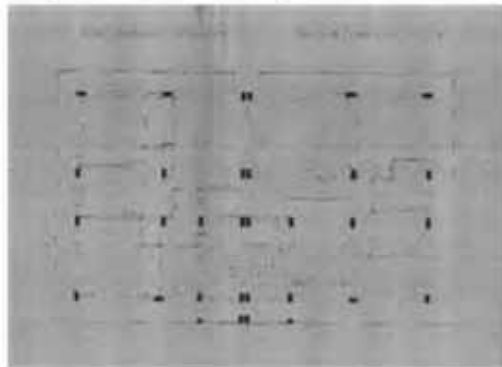
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 così come vigente in Sicilia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso presunto tecnico (quota di 1/24): €1.586,00
- Costo presunto indagini sperimentali sulle strutture (quota 1/24): €1.287,65

Nell'ambito del mandato affidatomi, non mi è possibile stimare le opere necessarie all'adeguamento sismico della costruzione, in quanto a tal fine è necessario redigere l'esecutivo strutturale della costruzione unitamente all'analisi sismica con gli eventuali interventi da eseguirsi. Tali analisi necessitano di preventive indagini distruttive da eseguirsi su almeno il 15% degli elementi strutturali.



Pianta Piani Primo e Secondo di cui alla C.E.S. 72/90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA ALCIDE DE GASPERI 3



APPARTAMENTO

DI CUT AL PUNTO S15

appartamento a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 3, della superficie commerciale di **156,36** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra la Via G. Matteotti e la Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo B, identificata catastalmente con il Subalterno 17. L'immobile confina a Nord-Est con l'immobile intestato alla stessa ditta catastale ed identificato con il sub. 9, mentre sugli altri lati confina con un balcone e terrazzo esterni di pertinenza.

L'appartamento è composto da due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un bagno, un w.c., un ingresso ed un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 3, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Foto interno cucina



Foto interno soggiorno



Foto interno bagno



Foto esterno terrazzo





Foto ingresso da Via Alcide De Gasperi

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marchesana.



Immagine satellitare



Estratto di mappa Comune di Terme Vigatore foglio 5
particella 1570

SERVIZI

campo da calcio

di 10 metri dalla proprietà ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,9 Km

vicolo motorizzato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

vicolo motorizzato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

di 10 metri dalla proprietà ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

vicolo motorizzato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

vicolo motorizzato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

di 10 metri dalla proprietà ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

di 10 metri dalla proprietà ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:

di 1000 400/1000



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione, ha struttura portante intelaiata in c.a. e tamponamento in laterizio forato, mentre i solai sono realizzati a struttura mista in laterocemento. Le tramezzature interne sono realizzare con tavelle di laterizio forato e le pareti interne ed esterne sono intonacate ed imbiancate, mentre i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati entro canalizzazioni murate sottotraccia. L'immobile è dotato degli impianti termici di climatizzazione invernale, reffrescamento estivo e di produzione dell'acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro camera e chiusure esterne avvolgibili in plastica con cassonetto non isolato. L'immobile è dotato degli allacci alle reti idrica e fognaria comunali.

CLASSE ENERGETICA:



[146,73 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

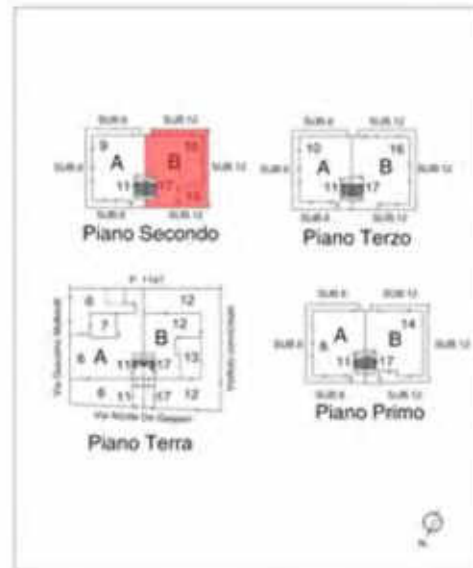
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda Appartamento	146,14	x	100 %	=	146,14
Balconi e terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi e terrazzo quota eccedente 25 mq	27,21	x	10 %	=	2,72
Totale:	198,35				156,36





Planimetria catastale



Elaborato planimetrico con l'indicazione dei corpi e degli immobili

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Futura Italia, Via Maceo Terme Vigliatore (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I Semestre Anno 2022 (05/01/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e del procedimento sintetico comparativo adottato, si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato all'attualità. Pertanto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero le sue caratteristiche urbanistiche e peculiari della zona in cui è inserito, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti, nonché lo stato di occupazione e di vendita in quota e di indivisibilità che ne penalizza la commerciabilità, viene di seguito stabilito il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,36 x 600,00 = **93.816,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di Vetustà - Età da 21 a 40 anni	-18.763,32

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.053,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.763,32**

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA ALCIDE DE GASPERI 3

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO S16

rustico a TERME VIGLIATORE Via Alcide De Gasperi 3, della superficie commerciale di **34,94** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della valutazione è costituito da un rustico al piano terzo del Corpo B di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ad angolo tra le Via G. Matteotti e la Via Alcide De Gasperi. All'immobile si accede dalla Via Alcide De Gasperi attraverso la corte e la scala interna del Corpo B, identificata catastalmente con il Subalterno 17. L'immobile confina a Nord-Est con l'immobile intestato alla stessa ditta catastale ed identificato catastalmente con il subalterno 16, mentre sugli altri lati confina con un balcone esterno di pertinenza.

L'immobile è allo stato rustico con la realizzazione parziale di intonaci, pavimenti ed impianti.

La valutazione ha tenuto conto dei lavori da realizzarsi per il ripristino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala B, ha un'altezza interna di altezza media 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1570 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi 3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Foto interno rustico



Foto interno rustico





Foto interno rustico



Foto interno rustico



Foto esterno dal viottolo conviviale

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marchesana.



Immagine satellitare



Estratto di mappa Comune di Terme Vigliatore foglio 5
particella 1570

SERVIZI

campo da calcio

di 5 stelle



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,9 Km

nella pratica 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

tramontate 

esposizione:

0,40 parte della parete 

luminosità:

0,140 parte della parete 

panoramicità:

0,40 parte della parete 

impianti tecnici:

previsti 

stato di manutenzione generale:

previsti 

servizi:

previsti 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione, ha struttura portante intelaiata in c.a. e tamponamento in laterizio forato, mentre i solai sono realizzati in parte a struttura mista in latero-cemento, mentre una porzione di quello di copertura è realizzato con struttura a travi di legno con tavolato perlinato e finitura in tegole di laterizio. L'immobile è privo di infissi interni ed esterni ed è attualmente allo stato rustico.

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
Superficie lorda ricavabile del sottotetto	49,80	x	50 %	=	24,90
Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi quote eccedente 25 mq	25,43	x	10 %	=	2,54
Totale:	100,23				34,94





Pianta Piano Terzo Rustico



Elaborato planimetrico con l'indicazione dei corpi e degli immobili

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) (20/04/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I Semestre Anno 2022 (05/01/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e del procedimento sintetico comparativo adottato, si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato all'attualità. Pertanto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero le sue caratteristiche urbanistiche e peculiari della zona in cui è inserito, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti, nonché lo stato di occupazione e di vendita in quota e di indivisibilità che ne penalizza la commerciabilità, viene di seguito stabilito il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,94 x 600,00 = 20.965,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.965,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.241,45

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del lotto è stata effettuata con il metodo sintetico della stima per comparazione dei prezzi di vendita.

Consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

E' il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale.

Per questo lotto, data la vicinanza degli immobili e per migliorare la commerciabilità degli stessi e degli altri lotti (considerando il costo delle opere per il ripristino del sottotetto), ho ritenuto di assegnare a pertinenza il sottotetto non accessibile e non abitabile del piano terzo del corpo B ed identificato con il subalterno 16, all'appartamento del piano secondo del corpo B identificato con il subalterno 15.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) ed Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME), osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - Semestre 1: zona centrale/centrale balneare

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
S15	appartamento	156,36	0,00	75.053,28	18.763,32
S16	rustico	34,94	0,00	20.965,80	5.241,45
				96.019,08 €	24.004,77 €



Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 1.200,24
<i>Giudizio di comoda divisibilità della quota:</i> L'immobile non è divisibile tra i comproprietari senza pregiudicare le ragioni della pubblica economia o dell'igiene.	
Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 720,14
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.215,54
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.868,85
 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
Riduzione per arrotondamento:	€. 8,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.860,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 73/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Via Giacomo Matteotti, della superficie commerciale di **944,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto di terreno ha forma rettangolare ed è recintato con muri in blocchi di cemento intervallati da pilastri in c.a., e all'interno è ubicato un capannone metallico ed una costruzione in muratura realizzati senza alcun titolo abilitativo così come riscontrato dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1296 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO - U, superficie 944, reddito agrario 14,63 €, reddito dominicale 26,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'usufrutto parziale indicato in Catasto risulta, dall' esame della visura storica, consolidato alla nuda proprietà, giusta domanda di voltura n. 164464 in atti dal 26/10/2015 per decesso dell'usufruttuaria avvenuto l'11/06/1979. Necessita di istanza di allineamento per aggiornare la ditta catastale.

Presenta una forma RettangolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	944,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.092,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.090,00
Data della valutazione:	13/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sul terreno insistono un capannone in acciaio e lamiera grecata con copertura a falda ed una costruzione in muratura con copertura in tecopan. Il terreno viene utilizzato come deposito di materiali edili e mezzi meccanici. Così come dichiarato dalla debitrice ***** il terreno, le strutture ed i beni mobili ivi presenti, sono stati concessi, con contratto non registrato, in comodato d'uso gratuito alla *****

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/03/2014 a Messina ai nn. 531/6469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 01/02/2013 n. 35/2013 di repertorio.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 498427,75.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub.1 CF foglio 5 particella 1570 sub.2 CF foglio 5 particella 1570 sub.3 CF foglio 5 particella 1570 sub.4 CF foglio 5 particella 1570 sub.5

ipoteca **legale**, iscritta il 17/10/2005 a Messina ai nn. 13648/38556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale del 10/10/2005 n. 11343/2005 di repertorio.

Importo ipoteca: 68444,94.

Importo capitale: 34222,47.

Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296

ipoteca **legale**, iscritta il 26/04/2004 a Messina ai nn. 3646/15805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 in data 06/03/2004 n. 70499/2003 di repertorio.

Importo ipoteca: 24051,24.

Importo capitale: 12025,62.

Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/06/1994 a Messina ai nn. 1374/14950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: £ 450.000.000.

Importo capitale: £ 238.348.488.

Grava per la complessiva quota di 1/2 di piena proprietà dei sig.ri [REDACTED] dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. P [REDACTED] dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 278. A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: nn. 1048/11859 del 30/05/2014 - Ipoteca giudiziale in Rinnovazione

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 23/07/2021 a Messina ai nn. 15818/20328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 11/06/2021 n. 595 di repertorio.



Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 CF foglio 5 particella 1570 sub. 2 CF foglio 5 particella 1570 sub. 3 CF foglio 5 particella 1570 sub. 4 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 (sub.5)

pignoramento, trascritta il 19/10/2022 a Messina ai nn. 22635/28239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto del giudice dell'esecuzione del 20/09/2022 (Autorizzazione alla rettifica del pignoramento).

Grava per la quota di 1/2 sull'immobile del Comune di Terme Vigliatore CT foglio 5 particella 1296
Grava per la quota di 1/4 sugli immobili del Comune di Terme Vigliatore: CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub 1 CF foglio 5 particella 1570 sub 2 CF foglio 5 particella 1570 sub 3 CF foglio 5 particella 1570 sub 4 CF foglio 5 particella 1570 sub 5

sentenza di fallimento, trascritta il 13/07/1995 a Messina ai nn. 15644/18492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 15/12/1994.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 278.

sentenza di fallimento, trascritta il 21/11/1995 a Messina ai nn. 24820/29183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 10/10/1995.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 278.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Annotazione a trascrizione, trascritta il 23/12/2014 a Messina ai nn. 6621/32797, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto N. 240/2013.

Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore(ME) foglio 5 particella 1296

Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 16/02/2011 a Messina ai nn. 3447/4929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 01/02/2011 n. 100 di repertorio.

Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà sull'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296

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

Ulteriori avvertenze:

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con la Sentenza emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto n.185 del 10/06/2013, annotata il 23/12/2014 al n.6621, è stato dichiarato inefficace l'atto nei confronti della curatela fallimentare della Edil S.P. S.r.l.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 30/01/2004 n. 83 di repertorio (dal 30/01/2004), trascritto il 10/03/2004 a Messina ai nn. 6499/8869.

Riceve dal sig. *****
***** la quota di 1/2 di piena proprietà.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2007), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di notaio Amato Giuseppe ai nn. 66823/6780 di repertorio, trascritto il 27/04/2007 a Messina ai nn. 10960/18656.

Con la Sentenza emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto n.185 del 10/06/2013, annotata il 23/12/2014 al n.6621, è stato dichiarato inefficace l'atto nei confronti della curatela fallimentare della Edil S.P. S.r.l.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1988 fino al 30/01/2004), con atto stipulato il 01/08/1988 a firma di notaio Amilcare Comito ai nn. 58984 di repertorio, registrato il 18/08/1988 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 1055, trascritto il 19/08/1988 a Messina ai nn. 18695/22091

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1988 fino al 21/06/2002), con atto stipulato il 01/08/1988 a firma di notaio Amilcare Comito ai nn. 58984 di repertorio, registrato il 18/08/1988 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 1055, trascritto il 19/08/1988 a Messina ai nn. 18695/22091

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 21/06/2002 n. 535 di repertorio (dal 21/06/2002 fino al 19/04/2007), trascritto il 07/08/2002 a Messina ai nn. 17488/21147

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 Delibera del Consiglio Comunale di Terme Vigliatore n.10 del 18/05/2012, l'immobile ricade in zona "E1" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26.1 - Zona E1 - Agricola E' consentita la costruzione delle abitazioni con un indice di: Densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq L'altezza massima delle costruzioni non deve superare i mt 8,00 con un massimo di due elevazioni fuori terra. I distacchi tra edifici costruiti sullo stesso fondo debbono almeno essere pari a 10,00 mt. i distacchi tra edifici costruiti su fondi di proprietà diversa devono essere almeno pari a mt 20,00 ed i distacchi degli edifici stessi dalle strade pubbliche debbono rispettare quelli stabiliti nel D.M. 1/4/1968 n°1404 e dall'art.26 del D.P.R. 16/12/1992 n.495, nonché quelli stabiliti dall'art. 5 della L.R.S. n.79/76 in corrispondenza di zone destinate a parchi archeologici, a boschi ed a fiumi. La distanza dai confini del lotto dovrà essere non



inferiore a mt. 5, compresi i piani interrati. Dalle informazioni reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore e presso l'Ufficio degli Usi Civici della Sicilia si è riscontrato che i beni pignorati non sono gravati da diritti di uso civico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Capannone in acciaio e lamiera grecata con copertura a falda e costruzione in muratura con copertura in tecopan.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto lavori di ripristino (quota 1/2): €2.005,57

L'epoca di realizzazione delle opere abusive risale presumibilmente in data successiva a giugno 2014. Al fine di non aggravare ulteriormente la procedura, ho ritenuto di non procedere all'accatastamento delle costruzioni insistenti nel terreno che dovranno essere demolite in quanto risultano abusive e non sanabili.



Foto dall'esterno del capannone in acciaio e lamiera da smontare Foto dall'esterno della costruzione in muratura da demolire





Planimetria della particella 1296 con l'indicazione delle opere da demolire



Immagine satellitare giugno 2014



Immagine satellitare maggio 2015

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

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA GIACOMO MATTEOTTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Via Giacomo Matteotti, della superficie commerciale di **944,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto di terreno ha forma rettangolare ed è recintato con muri in blocchi di cemento intervallati da pilastri in c.a., e all'interno è ubicato un capannone metallico ed una costruzione in muratura realizzati senza alcun titolo abilitativo così come riscontrato dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1296 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO - U, superficie 944, reddito agrario 14,63 €, reddito dominicale 26,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'usufrutto parziale indicato in Catasto risulta, dall' esame della visura storica, consolidato alla nuda proprietà, giusta domanda di voltura n. 164464 in atti dal 26/10/2015 per decesso



dell'usufruttuaria avvenuto l'11/06/1979. Necessita di istanza di allineamento per aggiornare la ditta catastale.

Presenta una forma RettangolareIl terreno



Foto interno del lotto



Foto dall'alto da incrocio Via G. Matteotti e Via Alcide De Gasperi



Foto ingresso da Via G. Matteotti



Foto interno capannone metallico



Foto interno costruzione uso ufficio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marchesana.





Immagine satellitare

SERVIZI

campo da calcio

<1,00 km (circa 0,12 km)



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,9 Km

0,22 km (circa)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

0,22 km (circa)



esposizione:

0,22 km (circa)



luminosità:

0,22 km (circa)



servizi:

0,22 km (circa)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno pianeggiante e direttamente collegato con la via pubblica attraverso la Via Giacomo Matteotti dalla quale si accede attraverso un cancello metallico. Il lotto confina a Sud-Est con detta Via, mentre sugli altri lati con terreni di altre proprietà.

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lotto	944,00	x	100 %	=	944,00
Totale:	944,00				944,00





Estratto di mappa Comune di Terme Vigliatore foglio 5 particella 1296

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) (20/06/2022)

Valore minimo: 13,00

Valore massimo: 18,00

Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME) (20/06/2022)

Valore minimo: 15,00

Valore massimo: 15,00

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedura Fallimentare N.r.f. 03/2008 - CTU Ing. Domenico Crinò (08/03/2016)

Valore minimo: 12,00

Valore massimo: 12,00

Note: Ho tenuto conto della perizia in quanto la stessa ha trattato lo stesso bene oggetto di pignoramento.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e del procedimento sintetico comparativo adottato, si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato all'attualità. Pertanto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero le sue caratteristiche urbanistiche e peculiari della zona in cui è inserito, la sua ubicazione, la sua esposizione, viene di seguito stabilito il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 944,00 x 12,00 = **11.328,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.328,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.664,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del lotto è stata effettuata con il metodo sintetico della stima per comparazione dei prezzi di vendita.

Consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in



transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

E' il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Futura Italia, Via Maceo, Terme Vigliatore (ME) ed Immobiliare Caruso, Via Umberto I n.205, Barcellona P.G. (ME)

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	944,00	0,00	11.328,00	5.664,00
				11.328,00 €	5.664,00 €

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 283,20
Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 283,20
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.005,57
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.092,03

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
Riduzione per arrotondamento:	€ 2,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.090,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 73/2021

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Strada Pubblica** a TERME VIGLIATORE Via Giacomo Matteotti, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione della Strada Pubblica di Via G. Matteotti. Essa confina a Sud-Est con la corte del fabbricato identificato alla particella 1570, sub.6 in capo alla stessa ditta catastale, mentre sugli altri lati con la stessa Via G. Matteotti.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1315 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO - U, superficie 119, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 3,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma RettangolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	13/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

La particella di terreno è sede stradale facente parte della via pubblica Giacomo Matteotti.

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/03/2014 a Messina ai nn. 531/6469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 01/02/2013 n. 35/2013 di repertorio.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 498427,75.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub.1 CF foglio 5 particella 1570 sub.2 CF foglio 5 particella 1570 sub.3 CF foglio 5 particella 1570 sub.4 CF foglio 5 particella 1570 sub.5

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 30/05/2014 a Messina ai nn. 1048/11859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: 232405,60.

Importo capitale: 123096,72.

Quadro D: a margine dell'iscrizione n. 1374/94 non risulta alcun annotamento. La particella 1148 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1314-1315. A sua volta la particella 1314 è stata soppressa ed ha originato le particelle 1483-1484. Si rinuncia al rinnovo su diversi beni presenti nell'originaria iscrizione e sulla quota spettante al signor ***** sull'immobile indicato in nota. **NOTA BENE:** si precisa che nell'originaria iscrizione veniva gravata la complessiva quota di 1/2 in capo ai signori *****; la quota grava nel rinnovo in capo alla sola signora ***** dovrebbe quindi essere di 1/4 di piena proprietà.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/06/1994 a Messina ai nn. 1374/14950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 20/05/1994 n. 277 di repertorio.

Importo ipoteca: £ 450.000.000.

Importo capitale: £ 238.348.488.

Grava per la complessiva quota di 1/2 di piena proprietà dei sig.ri ***** dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. ***** dell'immobile di Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278. A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: nn. 1048/11859 del 30/05/2014 -Ipoteca giudiziale in Rinnovazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2022 a Messina ai nn. 22635/28239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto del giudice dell'esecuzione del 20/09/2022 (Autorizzazione alla rettifica del pignoramento).

Grava per la quota di 1/2 sull'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 sugli immobili del Comune di Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub 1 CF foglio 5 particella 1570 sub 2 CF foglio 5 particella 1570 sub 3 CF foglio 5 particella 1570 sub 4 CF foglio 5 particella 1570 sub 5

pignoramento, trascritta il 23/07/2021 a Messina ai nn. 15818/20328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 11/06/2021 n. 595 di repertorio.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Comune di Terme Vigliatore (ME) CT foglio 5 particella 1296. Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili del Comune di



Terme Vigliatore (ME): CT foglio 5 particella 1315 CT foglio 5 particella 1483 CT foglio 5 particella 1484 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 CF foglio 5 particella 1570 sub. 2 CF foglio 5 particella 1570 sub. 3 CF foglio 5 particella 1570 sub. 4 CF foglio 5 particella 1570 sub. 1 (sub.5)

sentenza di fallimento, trascritta il 21/11/1995 a Messina ai nn. 24820/29183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 10/10/1995.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

sentenza di fallimento, trascritta il 13/07/1995 a Messina ai nn. 15644/18492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 15/12/1994.

Grava per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 1148. Grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Terme Vigliatore (ME) foglio 5 particella 278.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.

Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 16/01/2006 n. 16 di repertorio (dal 16/01/2006), trascritto il 01/07/2006 a Messina ai nn. 14636/28109.

Con il presente decreto è stato trasferito 1/4 di appezzamento indiviso di terreni sito in Terme Vigliatore c.da Maceo di are 9,10 edificato con n.2 fabbricati a tre elevazioni di complessivi mq 776 circa, in catasto fg. 5 part.lle 1314-1315 (ex part. 1148)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1982 fino al 16/01/2006), con atto stipulato il 05/02/1982 a firma di notaio Domenico D'Amico ai nn. 122144/11025 di repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Messina ai nn. 4216/4771.
Fondo rustico in contrada Marchesana di Terme Vigliatore identificato al foglio di mappa 5 particella 1148

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 Delibera del Consiglio Comunale di Terme Vigliatore n.10 del 18/05/2012, l'immobile ricade in zona "B2" Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di densità edilizia fondiaria massima: mc/mq 2,50 numero massimo dei piani fuori terra: n°3 altezza massima degli edifici: m. 11,00. Anche se il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terme Vigliatore attesta la ricadenza della particella nella zona "B2", di fatto la particella è occupata dalla sede stradale pubblica. In merito a tale particella, da quello che è dato conoscere attraverso le informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore, non risulta emesso il decreto di esproprio. Altri dall'esame delle trascrizioni non risultano formalità contro relative alla cessione, in qualsiasi forma, della predetta particella.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA GIACOMO MATTEOTTI

STRADA PUBBLICA

DI CUI AL PUNTO A

Strada Pubblica a TERME VIGLIATORE Via Giacomo Matteotti, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di porzione della Strada Pubblica di Via G. Matteotti. Essa confina a Sud-Est con la corte del fabbricato identificato alla particella 1570, sub.6 in capo alla stessa ditta catastale, mentre sugli altri lati con la stessa Via G. Matteotti.



Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1315 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO - U, superficie 119, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 3,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma RettangolareIl terreno



Foto su Via G. Matteotti verso Sud-Est



Foto della segnaletica comunale indicante la Via G. Matteotti



Foto su Via G. Matteotti verso Nord-Ovest



Foto dei sottoservizi di Via G. Matteotti

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marchesana.



Immagine satellitare

SERVIZI

campo da calcio

vedi scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,9 Km

vedi scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

vedi scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

vedi scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

vedi scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

vedi scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

vedi scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle ricerche effettuate, ho riscontrato che detta strada è stata tracciata in data antecedente al 29/11/1997, data della stipula dell'atto di donazione rep. n. 12718 rogato dal notaio Antonella Giambò di una parte delle particelle dei terreni occupanti detta via dei frontisti al Comune di Terme Vigliatore al fine di realizzare la Via G. Matteotti e le infrastrutture previste.

Su detta strada insistono le reti idrica, elettrica, gas, fognaria e di illuminazione pubblica.

Attualmente la strada risulta asfaltata e dotata di marciapiede in buono stato di conservazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	119,00	x	100 %	=	119,00
Totale:	119,00				119,00



Estratto di mappa catastale Comune di Terme Vigliatore foglio 5 particella 1315.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE

Considerato che la particella è occupata dalla sede stradale pubblica, si è ritenuto di non dover stimare tale bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il lotto oggetto di valutazione ho ritenuto opportuno non valutarlo ai fini della stima immobiliare in quanto, a parere dello scrivente, di fatto l'immobile non è trasferibile per le ragioni esposte nel quadro riferito alla situazione urbanistica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Strada Pubblica	119,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è indivisibile tra i comproprietari.

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: **€ 0,00**

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: **€ 0,00**

data 13/01/2023



il tecnico incaricato
Arch. Bartolomeo Favalo

