



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI, PLATINUM SPV S.R.L.

DEBITORE:

ANGELA ORITI

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Giuseppe De Pasquale

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Antonino La Scala

CF: LSCNNN79S28A638N

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

telefono: 3396738180

email: anlascala@virgilio.it

PEC: antonino.lascala@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. Antonino La Scala

Pagina 1 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 37/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERME VIGLIATORE Via Del Mare 96, della superficie commerciale di **139,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ANGELA ORITI)

Appartamento residenziale adibito ad uso ufficio privato, posto al piano primo di un fabbricato senza ascensore a 4 elevazioni fuori terra, composto da ingresso, sala d'attesa, uffici, archivio, ripostiglio e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1078 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MARE TERME n. 96, piano: 1, intestato a ORITI Angela

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.868,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Creative Consulting S.A.S. con contratto di affitto, stipulato il 03/03/2025, con scadenza il 03/03/2031, registrato il 26/03/2025 ai nn. 001008 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/09/2010 a firma di notaio Pasquale Contartese ai nn. 172123/34214 di repertorio, iscritta il 15/09/2010 ai nn. 29075/4948, a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni, contro Magistro Domenico, derivante da Concessione a garanzia di mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 12/05/2025 ai nn. 12316/9651, a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni, contro Magistro Domenico, derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 22 aprile 2025, rep.490

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:

Dalla relazione del Custode Giudiziario si evince che l'immobile pignorato è parte di un Condominio, ma non vi è Amministratore, che gli oneri condominiali sono pari a 0,00 e che è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Oriti Angela per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/06/2024), registrato il 14/10/2024 a Messina ai nn. 416537 vol.88888, trascritto il 15/10/2024 a Messina ai nn. 27458/22045



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Miano Bartolo (fino al 31/10/2001)

Oriti Angela , in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2001 fino al 25/09/2009), con atto stipulato il 31/10/2001 a firma di notaio Pasquale Contartese ai nn. 159542 di repertorio, trascritto il 06/11/2001 a Messina ai nn. 27133/22741

Versari Veronica , in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2009 fino al 08/09/2010), con atto stipulato il 25/09/2009 a firma di notaio Pasquale Contartese ai nn. 171077/33434 di repertorio, trascritto il 02/10/2009 a Messina ai nn. 33596/22864

Magistro Domenico (dal 08/09/2010 fino al 09/05/2023), con atto stipulato il 08/09/2010 a firma di notaio Pasquale Contartese ai nn. 172122/34213 di repertorio, trascritto il 15/09/2010 a Messina ai nn. 29074/19810

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia N. **04/08/1967**, intestata a Miano Bastolo, per lavori di Costruzione di un fabbricato a doppia elevazione

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **1118/07**, intestata a Miano Bartolo, per lavori di Fabbricato in c.a. a quattro elevazioni f.t. uso civile abitazione e commerciale, presentata il 29/04/1986 con il n. 3849 di protocollo, rilasciata il 20/11/2007 con il n. 1118/07 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza pratica per cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCIA in sanatoria, comprensiva di sanzione amministrativa: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nella rappresentazione planimetrica presente nella banca dati Catastale rispetto a quanto riscontrato sui luoghi in sede di sopralluogo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

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



Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica DOCFA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA DEL MARE 96

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERME VIGLIATORE Via Del Mare 96, della superficie commerciale di **139,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ANGELA ORITI)

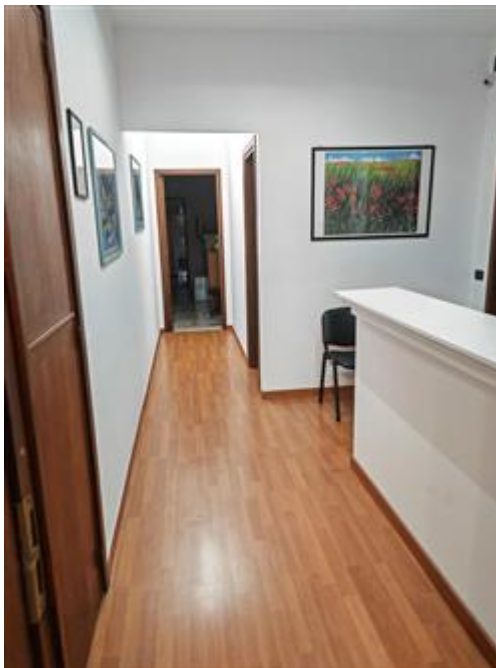
Appartamento residenziale adibito ad uso ufficio privato, posto al piano primo di un fabbricato senza ascensore a 4 elevazioni fuori terra, composto da ingresso, sala d'attesa, uffici, archivio, ripostiglio e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1078 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MARE TERME n. 96, piano: 1, intestato a ORITI Angela

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

negozi al dettaglio
municipio
scuola per l'infanzia
scuola elementare
supermercato
verde attrezzato

[illegible]

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento residenziale adibito ad uso ufficio privato, posto al piano primo di un fabbricato senza ascensore a 4 elevazioni fuori terra, composto da ingresso, sala d'attesa, uffici, archivio, ripostiglio e bagno. In sede di sopralluogo l'appartamento è risultato discretamente rifinito, con uno stato di conservazione nella media. Sono presenti due balconi, uno prospiciente su un cortile privato e l'altro sulla Via Del Mare.





CLASSE ENERGETICA:



[38,88 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20251103-083106-30583 registrata in data 03/11/2025

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 Residenziale	134,00	x	100 %	=	134,00
Balconi	18,00	x	30 %	=	5,40



Totale:	152,00	139,40
----------------	---------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale di mercato dell'immobile supposto libero si determina utilizzando il criterio di confronto diretto che, attraverso l'indagine di mercato, tende ad ottenere una valutazione del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, sia per quanto riguarda la tipologia costruttiva, l'ubicazione e la destinazione. Dopo Un'accurata indagine condotta sui siti di diverse agenzie immobiliari, oltre alla consultazione delle valutazioni riportate nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a € 800,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,40 x 800,00 = **111.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 111.520,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 111.520,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Terme Vigliatore - Barcellona P.G., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,40	0,00	111.520,00	111.520,00
				111.520,00 €	111.520,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 11.152,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.868,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.786,80**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 81,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.000,00**

data 04/12/2025

il tecnico incaricato
Ing. Antonino La Scala



tecnico incaricato: Ing. Antonino La Scala
Pagina 11 di 11