



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO 1 SECURITISATION S.R.L.



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile



CUSTODE:

Avv. Marco Maria Francesco Miraglia



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Rosario Andrea Cristelli**

CF:CRSRRN79C17A638C

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA ANTONINO ISAIA ABATE,9

telefono: 0909703161

email: andreacristelli@hotmail.com

PEC: rosarioandreacristellibodar@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 1/2024

## LOTTO 1

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

**A** **Bar - Trattoria - Ristorante - Pizzeria** a MONFORTE SAN GIORGIO Via Ingegnere Antonino Calogero 18, frazione Contrada Vignacorte per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato lungo la strada provinciale Monforte San Giorgio-Pellegrino in contrada Vignacorte in via Ingegnere Antonino Calogero n.18. Ha una data presumibile di costruzione antecedente al 1967. Il lotto è composto da due corpi che rappresentano le due elevazioni del fabbricato. Il corpo A è rifinito e funzionale, adibito a locale commerciale. E' posto al piano terra ed è destinato a bar-trattoria-ristorante-pizzeria, con servizi igienici e cucina. E' dotato di locali deposito e ripostigli. Area esterna destinata a parcheggio esterno e spazi di manovra. I servizi igienici sono in buone condizioni e adatti all'uso dei disabili. Complessivamente l'immobile risulta funzionale allo scopo e in discreto stato di conservazione.

Attiguo al salone, lato nord, vi è una terrazza a livello, pavimentata e coperta con struttura precaria, adibita anch'essa a sala. La superficie chiusa ha un'estensione pari a 120 mq. Detto spazio è stato regolarizzato con progetto in sanatoria secondo l'art.9 della legge 10/08/1985 n.37 redatto dall' Dott. Ing. Carmelo Lupica presentato in data 29 gennaio 2004 in riscontro alla nota dell'Ufficio Tecnico n. 6609 del 19/11/2003 ed ha come destinazione "deposito".

E' presente un ulteriore spazio esterno coperto con struttura precaria e tenda libero sui lati di circa 60 mq non presente in atti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di min. 2,30m/max 4,30m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1267 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 505 mq, rendita 6.842,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ing. Calogero , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Trovato Paolo Notaio in Milazzo del 02/09/2015 rep.27718/7594  
Soppresso il subalterno 4. E' stata presentata una variazione docfa con in nuovo subalterno 5 necessario per la ridefinizione della corte al fine di ottenere una più dettagliata individuazione dei confini, ridefinendo il perimetro della corte esclusiva dell'unità immobiliare censita come categoria D/8 in seguito allo stralcio di una sua porzione avvenuto con il censimento della part. 1598 che vedeva invece erroneamente una porzione di altra particella confinante, di proprietà della stessa ditta, oggetto di contratto di locazione per impianti di telecomunicazione con Wind Telecomunicazioni S.p.A. - La superficie coperta rappresentata in planimetria risulta essere 505 mq con annesso terrazzo di 120 mq, piazzale di 375 mq e zona verde di 155 mq per una rendita totale di 6.849.00 euro.

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

**B** **rustico** a MONFORTE SAN GIORGIO Via Ingegnere Antonino Calogero 18, frazione Contrada Vignacorte per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato lungo la strada provinciale Monforte San Giorgio-Pellegrino in contrada



Vignacorte. Ha una data presumibile di costruzione che si riferisce al 1967. Il lotto è composto da due corpi che rappresentano le due elevazioni del fabbricato. Il corpo B non è rifinito e non è funzionale, risulta non abitabile e non raggiungibile in quanto l'ingresso è stato inibito dal proprietario ma tuttavia l'interno risulta visibile dalle bucatore senza infissi. E' posto al piano primo del corpo A destinato a bar-trattoria-ristorante-pizzeria. Dall'esterno è visibile lo stato rustico in pessimo stato di conservazione. Non si è ritenuto necessario procedere ad un accesso forzato in quanto essendo in corso di costruzione, ben visibile dall'esterno, non abitabile e non rifinito potrà essere valutato in maniera parametrica in base agli elementi assunti durante gli accessi ai luoghi di perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1267 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Vignacorta, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile di compravendita a Rogito Dott. Trovato Paolo Notaio in Milazzo del 02/09/2015 rep. 27718/7594



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



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 465.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 465.000,00
Data della valutazione:	07/11/2024



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile risulta occupato dal debitore. Il debitore nell'immobile oggetto di perizia esercita l'attività commerciale di bar-trattoria-ristorante-pizzeria.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella procedura in oggetto si è aggiunta l'Agenzia delle Entrate - Riscossione in qualità di creditore intervenuto.



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

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

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





4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 36.153,52.

Importo capitale: 18.076,76

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 61.344,72.

Ipoteca Giudiziaria n. 1321 del 26/05/2022.

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/09/2015), con atto stipulato il 02/09/2009 a firma di Trovato Paolo ai nn. 27718/7594 di repertorio, trascritto il 09/09/2015 a Messina ai nn. 17156.

Atto del 02/09/2015 Pubblico ufficiale TROVATO PAOLO Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 27718 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17156.1/2015 Reparto PI di MESSINA in atti dal 09/09/2015

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/09/2015), con atto stipulato il 02/09/2015 a firma di Trovato Paolo ai nn. 27718 di repertorio, trascritto il 09/09/2015 a Messina ai nn. 17156.1/2015.

Atto del 02/09/2015 Pubblico ufficiale TROVATO PAOLO Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 27718 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17156.1/2015 Reparto PI di MESSINA in atti dal 09/09/2015



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla regolarità urbanistica-edilizia non vi possono essere certezze, in quanto, l'Ufficio Tecnico di Monforte San Giorgio, interpellato sulla questione dal ctu in data 31 luglio 2024, con nota avente per oggetto "Riscontro Sua richiesta di specifiche tecniche - Proc. Es. Immre N. 1/2024 R.G.Es." al punto 2) specifica testualmente. "Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile a più elevazioni, essendo che l'Ufficio Tecnico di questo Ente, è stato istituito nel settembre 1976, oltre a quanto già posto in visione alla S.V. e del quale ha effettuato anche accesso agli atti e relativo rilascio documentale, non vi è agli atti di questo Ufficio, ulteriore documentazione che possa dimostrarne la regolarità iniziale del corpo del fabbricato principale". Anche le ricerche presso il Genio Civile di Messina hanno avuto esito negativo, senza riscontro documentale.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art.5 L.R. 37/85 - Art. 13 L. 47/85 **N. prot. 102 del 29/01/2024**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 29/01/2004 con il n. 102 di protocollo.

Attiguo al salone, lato nord, vi è una terrazza a livello, pavimentata e coperta con struttura precaria, adibita anch'essa a sala. La superficie chiusa ha un'estensione pari a 120 mq. Detto spazio è stato regolarizzato con progetto in sanatoria secondo l'art.9 della legge 10/08/1985 n.37 redatto dall' Dott. Ing. Carmelo Lupica presentato in data 29 gennaio 2004 in riscontro alla nota dell'Ufficio Tecnico n. 6609 del 19/11/2003 ed ha come destinazione "deposito". Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Genio Civile di Messina non risultano depositi in atti.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente

PdF - piano di fabbricazione vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il merito all'immobile individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 1267 si è proceduto alla redazione di un nuovo docfa che ha soppresso il subalterno 4 e dato rigine al subalterno 5 con una più corretta delimitazione dei confini e di alcune parti interne che mancavano della rappresentazione di alcune parti strutturali rilevate sui luoghi. Sono state aggiornate inoltre alcune altezze che non erano correttamente riportate.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MONFORTE SAN GIORGIO VIA INGEGNERE ANTONINO CALOGERO 18,  
FRAZIONE CONTRADA VIGNACORTE

## BAR - TRATTORIA - RISTORANTE - PIZZERIA

DI CUI AL PUNTO A

**Bar - Trattoria - Ristorante - Pizzeria** a MONFORTE SAN GIORGIO Via Ingegnere Antonino Calogero 18, frazione Contrada Vignacorte per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato lungo la strada provinciale Monforte San Giorgio-Pellegrino in contrada Vignacorte in via Ingegnere Antonino Calogero n.18. Ha una data presumibile di costruzione antecedente al 1967. Il lotto è composto da due corpi che rappresentano le due elevazioni del fabbricato. Il corpo A è rifinito e funzionale, adibito a locale commerciale. E' posto al piano terra ed è destinato a bar-trattoria-ristorante-pizzeria, con servizi igienici e cucina. E' dotato di locali deposito e ripostigli. Area esterna destinata a parcheggio esterno e spazi di manovra. I servizi igienici sono in buone condizioni e adatti all'uso dei disabili. Complessivamente l'immobile risulta funzionale allo scopo e in discreto stato di conservazione.

Attiguo al salone, lato nord, vi è una terrazza a livello, pavimentata e coperta con struttura precaria, adibita anch'essa a sala. La superficie chiusa ha un'estensione pari a 120 mq. Detto spazio è stato regolarizzato con progetto in sanatoria secondo l'art.9 della legge 10/08/1985 n.37 redatto dall' Dott. Ing. Carmelo Lupica presentato in data 29 gennaio 2004 in riscontro alla nota dell'Ufficio Tecnico n. 6609 del 19/11/2003 ed ha come destinazione "deposito".

E' presente un ulteriore spazio esterno coperto con struttura precaria e tenda libero sui lati di circa 60 mq non presente in atti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di min. 2,30m/max 4,30m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1267 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 505 mq, rendita 6.842,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ing. Calogero , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Trovato Paolo Notaio in Milazzo del 02/09/2015 rep.27718/7594

Soppresso il subalterno 4. E' stata presentata una variazione docfa con in nuovo subalterno 5 necessario per la ridefinizione della corte al fine di ottenere una più dettagliata individuazione dei confini, ridefinendo il perimetro della corte esclusiva dell'unità immobiliare censita come categoria D/8 in seguito allo stralcio di una sua porzione avvenuto con il censimento della part. 1598 che vedeva invece erroneamente una porzione di altra particella confinante, di proprietà della stessa ditta, oggetto di contratto di locazione per impianti di telecomunicazione con Wind Telecomunicazioni S.p.A. - La superficie coperta rappresentata in planimetria risulta essere 505 mq con annesso terrazzo di 120 mq, piazzale di 375 mq e zona verde di 155 mq per una rendita totale di 6.849.00 euro.

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





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestazione energetica è stata effettuata con le informazioni ricavate e desunte in quanto non sono stati messi a disposizione ulteriori documenti specifici o libretti di manutenzione e d'uso degli apparati tecnologici.

CLASSE ENERGETICA:



[498,99 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20241019-083054-92261 registrata in data 19/10/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede con una valutazione a corpo in seguito all'analisi delle criticità, dei punti di forza e debolezza, tenendo conto delle rendite catastali, dei prezzi di mercato locali e dei fattori intrinseci ed estrinseci valutando complessivamente 505 mq di superficie coperta adibita a bar-trattoria-ristorante-pizzeria, 120 mq di terrazzo coperto, 375 mq di piazzale adibito a parcheggio e spazio di manovra e 155 mq destinato a verde.

Categoria catastale D/8, ovvero Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Si specifica inoltre che in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia non vi sono certezze, in quanto l'ufficio tecnico, interpellato sulla questione, con nota avente per oggetto "Riscontro Sua richiesta di specifiche tecniche - Proc. Es. Immre N. 1/2024 R.G.Es." al punto 2) specifica testualmente. "Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile a più elevazioni, essendo che l'Ufficio Tecnico di questo Ente, è stato istituito nel settembre 1976, oltre a quanto già posto in visione alla S.V. e del quale ha effettuato anche accesso agli atti e relativo rilascio documentale, non vi è agli atti di questo Ufficio, ulteriore documentazione che possa dimostrarne la regolarità iniziale del corpo del fabbricato principale". Risulta invece presentato il progetto in sanatoria in merito al terrazzo coperto e chiuso regolarizzato con progetto in sanatoria secondo l'art.9 della legge 10/08/1985 n.37 redatto dall' Dott. Ing. Carmelo Lupica presentato in data 29 gennaio 2004 in riscontro alla nota dell'Ufficio Tecnico n. 6609 del 19/11/2003 ed ha come destinazione "deposito" oltre a presentare alcune difformità rispetto all'esistente legate alle altezze ed alla superficie reale. Anche al Genio Civile di Messina le ricerche d'archivio hanno dato esito negativo. Si è tenuto conto inoltre del ripristino dei luoghi esterni, ovvero dello spazio esterno coperto con struttura precaria di circa 60 mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**550.000,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Dismissione parti coperte non presenti in atti nella zona retrostante, in prossimità della zona a verde e spazio anteriore esterno coperto; criticità degli impianti tecnologici e incertezze di regolarità urbanistiche ed edilizie non documentabili.	-110.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 440.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 440.000,00



BENI IN MONFORTE SAN GIORGIO VIA INGEGNERE ANTONINO CALOGERO 18,  
FRAZIONE CONTRADA VIGNACORTE

## RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B



**rustico** a MONFORTE SAN GIORGIO Via Ingegnere Antonino Calogero 18, frazione Contrada Vignacorte per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato lungo la strada provinciale Monforte San Giorgio-Pellegrino in contrada Vignacorte. Ha una data presumibile di costruzione che si riferisce al 1967. Il lotto è composto da due corpi che rappresentano le due elevazioni del fabbricato. Il corpo B non è rifinito e non è funzionale, risulta non abitabile e non raggiungibile in quanto l'ingresso è stato inibito dal proprietario ma tuttavia l'interno risulta visibile dalle bucatore senza infissi. E' posto al piano primo del corpo A destinato a bar-trattoria-ristorante-pizzeria. Dall'esterno è visibile lo stato rustico in pessimo stato di conservazione. Non si è ritenuto necessario procedere ad un accesso forzato in quanto essendo in corso di costruzione, ben visibile dall'esterno, non abitabile e non rifinito potrà essere valutato in maniera parametrica in base agli elementi assunti durante gli accessi ai luoghi di perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1267 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Vignacorta, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile di compravendita a Rogito Dott. Trovato Paolo Notaio in Milazzo del 02/09/2015 rep. 27718/7594

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





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Essendo in corso di costruzione, non può avere una classificazione energetica effettiva.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede con una valutazione a corpo in seguito all'analisi delle criticità, dei punti di forza e debolezza, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci. Si specifica inoltre che in merito alla regolarità edilizia non vi sono certezze, in quanto l'ufficio tecnico, interpellato sulla questione, con nota avente per oggetto "Riscontro Sua richiesta di specifiche tecniche - Proc. Es. Immre N. 1/2024 R.G.Es." al punto 2) specifica testualmente.

"Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile a più elevazioni, essendo che l'Ufficio Tecnico di questo Ente, è stato istituito nel settembre 1976, oltre a quanto già posto in visione alla S.V. e del quale ha effettuato anche accesso agli atti e relativo rilascio documentale, non vi è agli atti di questo Ufficio, ulteriore documentazione che possa dimostrarne la regolarità iniziale del corpo del fabbricato principale". Anche al Genio Civile di Messina le ricerche d'archivio hanno dato esito negativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**25.000,00**ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):****€. 25.000,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 25.000,00**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Monforte San Giorgio, agenzie: Territoriali

ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALORE DI MERCATO (OMV):**ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



A	Bar - Trattoria - Ristorante - Pizzeria	0,00	0,00	440.000,00	440.000,00
B	rustico	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>465.000,00 €</b>	<b>465.000,00 €</b>

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: **€. 465.000,00**

**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: **€. 465.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 1/2024

## LOTTO 2

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

**A** **Residenziale - deposito** a MONFORTE SAN GIORGIO Via Umberto I 94-96-98 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In seguito alla verifica catastale con esito "planimetria mancante" si è proceduto all'inserimento delle nuove planimetrie e quindi alla redazione dei docfa con nuova individuazione dei subalterni per le particelle 152 e 153 del Foglio 8 del Comune di Monforte San Giorgio (ME).

In variazione alle due unità censite è stato rappresentato il reale stato dei luoghi e precisamente la Part. 152 è stata suddivisa in tre subalterni, al piano terreno con il sub 1 che si estende anche al piano primo, il sub.2 a piano terra con accesso indipendente e il sub.3 sempre al piano terra aggraffato alla Part.153 da cui ha accesso anche se attualmente i due varchi strutturalmente visibili risultano chiusi con tamponatura. La Part. 153 si compone del sub 1 piano terra, piano primo e secondo (terrazza) e sud 2 piano seminterrato con accesso da via Fontanella.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e Piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 152 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto I n. 94-96, piano: Terra e Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Superficie coperta 65 mq.
- foglio 8 particella 152 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 19,88 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto I n. 98, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Superficie totale 12 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

**B** **Residenziale - Deposito** a MONFORTE SAN GIORGIO Via Umberto I 94-96-98 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In seguito alla verifica catastale con esito "planimetria mancante" si è proceduto al rilievo dell'esistente e alla restituzione grafica finalizzata alla predisposizione delle nuove planimetrie catastali e quindi alla redazione dei docfa con nuova individuazione dei subalterni per le particelle 152 e 153 del Foglio 8 del Comune di Monforte San Giorgio (ME).

La Part. 153 invece presenterà in seguito alle variazioni il sub 1 su tre livelli e precisamente articolato dal piano terra al piano primo e secondo con aggraffato il subalterno 3 della particella 152 e il seminterrato indipendente con accesso da via Fontanella destinato a deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra - Primo - Secondo - Seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 153 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto I, n.100, piano: Terra - Primo -



Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Alla particella 153 sub. 1 è aggraffata la part. 152 sub. 3 Totale superficie: 78 mq.

- foglio 8 particella 153 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 17,56 Euro, indirizzo catastale: Via Fontanelle n.1 , piano: Piano seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Superficie totale 18 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.900,00
Data della valutazione:	07/11/2024



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili del lotto 2 risultano essere liberi.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella procedura in oggetto si è aggiunta l'Agenzia delle Entrate - Riscossione in qualità di creditore intervenuto.

### 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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 61.344,72.

Ipoteca Giudiziaria n.1321 del 26/05/2022.

ipoteca **legale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 36.153,52.

Importo capitale: 18.076,76

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili sono in centro storico individuato nel Piano di Fabbricazione dalla Zona Omogenea "A".



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 16/09/2009), con atto stipulato il 16/09/2009 a firma di Trovato Paolo ai nn. 25464/6229 di repertorio, trascritto il 22/09/2009 a Messina ai nn. 21833.

COSTITUZIONE del 30/12/1992 in atti dal 27/03/1997 (n. 26315.1/1992) AMPLIAMENTO del 10/11/2014 Pratica n. ME0339463 in atti dal 10/11/2014 AMPLIAMENTO (n. 202511.1/2014)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 16/09/2009), con atto stipulato il 16/09/2009 a firma di Trovato Paolo ai nn. 25464/6229 di repertorio, trascritto il 22/09/2009 a Messina ai nn. 21834.

Atto del 16/09/2009 Pubblico ufficiale TROVATO PAOLO Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 25464 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 21833.1/2009 Reparto PI di MESSINA in atti dal 22/09/2009 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/09/2009 Repertorio n. 25464 - TRASC.21833/09 DA VERIFICARE Voltura n. 28419.1/2009 - Pratica n. ME0327208 in atti dal 05/10/2009.



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.





## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di valutazione del Lotto 2, corpo A e corpo B, sono stati considerati complementari nella valutazione e quindi nella possibile vendita, in quanto, le ridotte dimensioni delle singole unità immobiliari, singolarmente non hanno le caratteristiche tecniche per poter essere ristrutturate e rese indipendenti dal punto di vista edilizio-sanitario e quindi di una ipotetica abitabilità.

Gli immobili del Lotto 2 si trovano nel tessuto storico del Comune di Monforte San Giorgio, in via Umberto I e sono attigui. Certamente si tratta di edifici in muratura, con data di costruzione antecedente al 1942. Sono stati già oggetto di Concessione Edilizia per la vorrà di ristrutturazione, e già considerati come unico complesso architettonico da articolare con nuova disposizione interna. Hanno destinazione d'uso mista, residenziale e di deposito. Attualmente gli immobili oggetto di valutazione, corpo A e B del Lotto 2 sono in pessimo stato di conservazione e dovranno necessariamente essere sottoposti a ristrutturazione edilizia.

La valutazione "a corpo" tiene conto delle condizioni reali dello stato di degrado dei luoghi.

Dal punto di vista catastale sono state realizzate e inserite a sistema le nuove planimetrie catastali che individuano correttamente lo stato dei luoghi. Alcuni varchi nelle murature, tra le due particelle 152 e 153, sono stati considerati aperti, anche se attualmente tamponate, in quanto, dall'analisi dei luoghi risulta palese la disposizione originaria e corretta degli ambienti, così come rappresentato nelle nuove planimetrie catastali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Gratuita per opere edili N. **1193 Rep. N. 2598/15**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione ed accorpamento fabbricati a due elevazioni f.t. oltre seminterrato, ubicati in zona "A" adibiti a civile abitazione in Via Umberto I Foglio 8 Partt. 152 e 153., presentata il 22/12/2015 con il n. Prot. 11624 di protocollo, rilasciata il 16/06/2016 con il n. 1193 Rep. N. 2598/15 di protocollo.

In merito alla Concessione Edilizia rilasciata, non è stato effettuato nessun Inizio Lavori.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito alla verifica catastale con esito "planimetria mancante" si è proceduto al rilievo dell'esistente e alla restituzione grafica finalizzata alla predisposizione delle nuove planimetrie catastali e quindi alla redazione dei docfa con nuova individuazione dei subalterni per le particelle 152 e 153 del Foglio 8 del Comune di Monforte San Giorgio (ME).

In variazione alle due unità censite è stato rappresentato il reale stato dei luoghi con ampliamenti, frazionamenti, fusioni e cambi di destinazione e precisamente la Part. 152 è stata suddivisa in tre subalterni al piano terreno con il sub1 destinato a cucina e vano scale e camera al piano primo e un deposito indipendente al piano terra individuato al sub. 2.

La Part. 153 invece presenterà in seguito alle variazioni il sub 1 su tre livelli e precisamente articolato dal piano terra al piano primo e secondo con aggraffato il subalterno 3 della particella 152 e il seminterrato indipendente con accesso da via Fontanella destinato a deposito.

### 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 MONFORTE SAN GIORGIO VIA UMBERTO I 94-96-98

## RESIDENZIALE - DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**Residenziale - deposito** a MONFORTE SAN GIORGIO Via Umberto I 94-96-98 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In seguito alla verifica catastale con esito "planimetria mancante" si è proceduto all'inserimento delle nuove planimetrie e quindi alla redazione dei docfa con nuova individuazione dei subalterni per le particelle 152 e 153 del Foglio 8 del Comune di Monforte San Giorgio (ME).

In variazione alle due unità censite è stato rappresentato il reale stato dei luoghi e precisamente la Part. 152 è stata suddivisa in tre subalterni, al piano terreno con il sub 1 che si estende anche al piano primo, il sub.2 a piano terra con accesso indipendente e il sub.3 sempre al piano terra aggraffato alla Part.153 da cui ha accesso anche se attualmente i due varchi strutturalmente visibili risultano chiusi con tamponatura. La Part. 153 si compone del sub 1 piano terra, piano primo e secondo (terrazza) e sud 2 piano seminterrato con accesso da via Fontanella.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e Piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 152 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto I n. 94-96, piano: Terra e Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Superficie coperta 65 mq.
- foglio 8 particella 152 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 19,88 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto I n. 98, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Superficie totale 12 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non sono presenti impianti tecnologici valutabili ai fini energetici.



CLASSE ENERGETICA:



[166,23 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20241019-083054-92277 registrata in data 19/10/2024



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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede con una valutazione a corpo in seguito all'analisi delle criticità, dei punti di forza e debolezza, tenendo conto delle rendite catastali, dei prezzi di mercato locali e dei fattori intrinseci ed estrinseci valutando complessivamente che il corpo A del Lotto 2 coincidente con la part. 112 è composta da due subalterni, il subalterno uno è composto da un vano cucina e un corpo scale che porta al piano superiore per un totale di 3 vani corrispondenti a 65 mq che viene valutato a corpo 19.500,00 euro mentre il subalterno 2 per un totale di 12 mq destinato a deposito viene valutato a corpo 6.000,00 euro. Globalmente il prezzo di mercato per il corpo A del lotto 2 composto dalla particella 152 subalterno 1 e 2 è valutato in 25.500,00 euro

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore a corpo:

**25.500,00**ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):**€. 25.500,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 25.500,00**

BENI IN MONFORTE SAN GIORGIO VIA UMBERTO I 94-96-98

**RESIDENZIALE - DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO B

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Residenziale - Deposito** a MONFORTE SAN GIORGIO Via Umberto I 94-96-98 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In seguito alla verifica catastale con esito "planimetria mancante" si è proceduto al rilievo dell'esistente e alla restituzione grafica finalizzata alla predisposizione delle nuove planimetrie catastali e quindi alla redazione dei docfa con nuova individuazione dei subalterni per le particelle 152 e 153 del Foglio 8 del Comune di Monforte San Giorgio (ME).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



La Part. 153 invece presenterà in seguito alle variazioni il sub 1 su tre livelli e precisamente articolato dal piano terra al piano primo e secondo con aggraffato il subalterno 3 della paticezza 152 e il seminterrato indipendente con accesso da via Fontanella destinato a deposito.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra - Primo - Secondo - Seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 153 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto I, n.100, piano: Terra - Primo - Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Alla particella 153 sub. 1 è aggraffata la part. 152 sub. 3 Totale superficie: 78 mq.

- foglio 8 particella 153 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 17,56 Euro, indirizzo catastale: Via Fontanelle n.1 , piano: Piano seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Superficie totale 18 mq.



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:



mediocre ★★★★★★★★  
mediocre ★★★★★★★★







## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Monforte San Giorgio , agenzie: Territoriali

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Residenziale - deposito	0,00	0,00	25.500,00	25.500,00
B	Residenziale - Deposito	0,00	0,00	32.400,00	32.400,00
				<b>57.900,00 €</b>	<b>57.900,00 €</b>

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: **€. 57.900,00**

### 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:

**€. 57.900,00**

data 07/11/2024

il tecnico incaricato  
Rosario Andrea Cristelli

