



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 srl



DEBITORE:

[REDACTED]



GIUDICE:

G.E. Dott. Giuseppe Lo Presti



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniela Formica

CF:FRMDNL61A44F206H

con studio in MILAZZO (ME) Salita Cappuccini 21

telefono: 0903692453

email: dani.formica@virgilio.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 24/2020

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TERME VIGLIATORE Via G. Verdi 4, della superficie commerciale di 123,33 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Piena proprietà di locale commerciale adibito alla vendita di carni, attività oggi dismessa, sito in Terme Vigliatore (Messina) via G. Verdi n. 4.

Ubicato al p.t. rialzato rispetto al piano stradale di un fabbricato a n. 3 elevazioni f.t. oltre seminterrato e sottotetto. (v. foto allegate)

Riportato in catasto al fg. 5 particella n. 1466 in ditta ██████████.

Si compone di un ampio ambiente all'interno del quale sono realizzati un vano adibito a deposito, un wc. con anti wc. ed una cella frigorifera; essendo stato usato come macelleria. Il tutto come si rileva dalla documentazione fotografica allegata e dalla planimetria redatta dal sottoscritto e di cui all'all. 10.

Conforme alla planimetria catastale ma difforme dal progetto approvato per una diversa distribuzione interna e per modifiche di prospetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, ha un'altezza interna di mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1466 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria C/1, classe 4, consistenza 78 mq, rendita 950,69 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, piano: Terra, intestato a ██████████

Coerenze: Sud e ad Est con proprietà Tamo Nord con proprietà Da Campo Ovest con via G. Verdi sulla quale prospetta e ha l'accesso

Lo stralcio del fg. di mappa n. 5 del Comune di Terme Vigliatore unitamente alla visura del bene ed alla planimetria catastale corrispondono agli allegati 1-2-3

L'intero edificio sviluppa 3 oltre seminterrato e sottotetto piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 123,33 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 116.299,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 116.299,25

Data della valutazione: 27/02/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In possesso del sig. [REDACTED] proprietario del bene e odierno debitore.

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** attiva, stipulata il 14/05/2015 ai nn. 00440/11086 di repertorio, a favore di CREDITO SICILIANO S.P.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 260.000,00.

Importo capitale: €. 130.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato l'08/05/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 2631 di repertorio, registrata il 16/06/2020 a Barcellona P.G. ai nn. 08600/12274, a favore di a favore di ARAGORN NPL 2018 srl, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da contratto di mutuo a favore di ARAGORN NPL 2018 srl

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:

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto non rientra nei casi previsti dall'art. 10 D.P.R. 633/1972.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titolo di proprietà (All.6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita del suolo, con atto stipulato il 21/02/1985 a firma di Notaio Salvatore Cutrupia ai nn. 132634/11517 di repertorio, registrato il 04/03/1985 a Barcellona P.G. ai nn. 651, trascritto il 09/03/1985 a Messina ai nn. 6797/5182

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia (All. 4) N. 17/90, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione fabbricato a tre elevazioni f.t. e piano seminterrato, presentata il 20/11/1989 con il n. 12453 di protocollo, rilasciata il 08/02/1990 con il n. 30 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

I grafici di progetto si trovano all'All. 5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.10 del 18 maggio 2012, l'immobile ricade in zona B2 (All.8) stralcio PRG e norme tecniche. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari e tipologie residenziali. Indice di densità edilizia fondiaria massima mc/mq 2,50 Numero massimo di piani f.t. n. 3 Altezza massima degli edifici mt.11,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è difforme progettualmente rispetto alla C.E. rilasciata n. 17/90 in quanto: nella parte retrostante lato est è stato realizzato un balcone con porta d'accesso al posto delle finestre di progetto; sul prospetto principale lato Ovest la scala di accesso è stata realizzata sulla parte opposta rispetto a quella di progetto e risultano difformi anche le aperture sul prospetto. Altra difformità riguarda la diversa distribuzione degli ambienti all'interno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie da presentare

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili

Questa situazione è riferita solamente a Balcone retrostante e modifica di prospetto e diversa distribuzione degli ambienti interni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale di cui all'all. 3 risulta conforme ai luoghi come si rileva dall'elaborato planimetrico redatto dal sottoscritto e di cui all'all. 10

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento: conforme urbanisticamente in quanto ricade in zona "B2" (All.8).
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Di proprietà del sig. [REDACTED]

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti non ispezionati ma dichiarati conformi dal sig. [REDACTED] n.q. di proprietario. Non sono state fornite certificazioni al riguardo

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA G. VERDI 4

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TERME VIGLIATORE Via G. Verdi 4, della superficie commerciale di **123,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Piena proprietà di locale commerciale adibito alla vendita di carni, attività oggi dismessa, sito in Terme Vigliatore (Messina) via G. Verdi n. 4.

Ubicato al p.t. rialzato rispetto al piano stradale di un fabbricato a n. 3 elevazioni f.t. oltre seminterrato e sottotetto. (v. foto allegate)

Riportato in catasto al fg. 5 particella n. 1466 in ditta [REDACTED].

Si compone di un ampio ambiente all'interno del quale sono realizzati un vano adibito a deposito, un wc. con anti wc. ed una cella frigorifera; essendo stato usato come macelleria. Il tutto come si rileva dalla documentazione fotografica allegata e dalla planimetria redatta dal sottoscritto e di cui all'all. 10.

Conforme alla planimetria catastale ma difforme dal progetto approvato per una diversa distribuzione interna e per modifiche di prospetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, ha un'altezza interna di mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1466 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria C/1, classe 4, consistenza 78 mq, rendita 950,69 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Sud e ad Est con proprietà Tamo Nord con proprietà Da Campo Ovest con via G. Verdi sulla quale prospetta e ha l'accesso

Lo stralcio del fg. di mappa n. 5 del Comune di Teme Vigliatore unitamente alla visura del bene ed alla planimetria catastale corrispondono agli allegati 1-2-3

L'intero edificio sviluppa 3 oltre seminterrato e sottotetto piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Località balneare di Marchesana e complesso turistico Portorosa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante km. 7,00 da Barcellona P.G.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media: ★★★★★★★★★★

nella media: ★★★★★★★★★★

buono: ★★★★★★★★★★

buono: ★★★★★★★★★★

nella media: ★★★★★★★★★★

nella media: ★★★★★★★★★★

al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

media: ★★★★★★★★★★

nella media: ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo si presentava in ottimo stato di conservazione e manutenzione e, al suo interno erano presenti le attrezzature necessarie a svolgere l'attività di macelleria (non oggetto di stima).

E' stato realizzato nel 1990 come si rileva dalla nota di comunicazione inizio lavori del 03.05.1990 e di cui all'all. 7.

Il locale sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 138,33**.

Ha altezza interna di circa mt. 3,30.

E' provvisto di impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Il pavimento è realizzato con lastre di marmo levigate così come pure il rivestimento alle pareti fino ad una altezza di mt. 2,00 circa.

IL wc. e l'anti wc. sono rivestiti con mattonelle di ceramica e provvisti di sanitari il tutto in buone condizioni.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro quelli interni in legno tamburato.

Prospetta su pubblica via ove presenta tre aperture delle quali una vetrata fissa, una finestra e la porta di accesso munita di maniglione antipanico (v. foto allegate), realizzate in difformità dal progetto approvato, così come sulla parte retrostante è stato realizzato un balcone in sostituzione della finestra in progetto. Anche la scala di accesso sul prospetto principale è posizionata sul lato opposto rispetto al progetto.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. Protezione con tapparelle in plastica e saracinesche in ferro.

buono: ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

buono: ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmo

al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

media: ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: realizzato in marmo sulle pareti

buono: ★★★★★★★★★★



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V
conformità: conforme. Conforme su dichiarazione
del sig. [REDACTED]. Non è stata prodotta
certificazione al riguardo

idrico: sottotraccia conformità: conforme.
Conforme su dichiarazione del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Delle Strutture:

scaie esterne: a due piccole rampe costruite in
cemento armato

solai: soletta in cemento armato in opera

travi: costruite in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato



buono ★★★★★★★★



nella media ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★



CLASSE ENERGETICA:



[245,13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220103-083106-49539 registrata in data
25/02/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale macelleria	81,70	x	100 %	=	81,70
Locale wc e anti wc	5,70	x	100 %	=	5,70
Locale deposito	17,80	x	100 %	=	17,80
Cella frigo	11,70	x	100 %	=	11,70
Balcone retrostante	11,70	x	30 %	=	3,51
Balcone fronte strada	9,73	x	30 %	=	2,92
Totale:	138,33				123,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- da agenzie immobiliari operanti anche nella zona riscontrando valori compresi tra 980,00 e 1.400,00
€/mq;

- da OMI (osservatorio mercato immobiliare), riscontrando valori che oscillano tra 870,00 e 1.350,00





€/mq

Il valore unitario medio che scaturisce dalla media dei superiori valori è pari a: **1.150,00 €/mq**

Le superfici dei balconi sono calcolate con coefficiente pari a 0,30.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,33 x 1.150,00 = **141.828,35**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 15% per immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi	-21.274,25
riduzione per difformità edilizia	-4.254,85



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 116.299,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 116.299,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento alla qualificazione del bene dal punto di vista strettamente urbanistico ed ai parametri legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si sono rilevati dati e informazioni da:

- agenzie immobiliari operanti anche nella zona riscontrando valori compresi tra 980,00 e 1.400,00 €/mq;
- OMI (osservatorio mercato immobiliare) riscontrando valori che oscillano tra 870,00 e 1.350,00 €/mq;

Dalla media dei superiori valori si ottiene un valore medio unitario di **1.150,00 €/mq**.

Il valore accertato ben si adatta al bene oggetto di valutazione in quanto, si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione, risulta rifinito in ogni parte, prospetta su pubblica via; pertanto, il sottoscritto ritiene congruo attribuire allo stesso il valore unitario risultante dalla media ottenuta e, pari, ad € 1.150,00/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona P.G., conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Gabetti, Grimaldi, Futura Italia, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Manuali di Estimo: Castello "Stima degli immobili" Dario Flaccovio Editore; Carnevali Curatolo Palladino "Stima degli Immobili: metodologia e pratica" Edizione DEI

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	negozio	123,33	0,00	116.299,25	116.299,25
				116.299,25 €	116.299,25 €

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: € 116.299,25

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: € 116.299,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 24/2020

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERME VIGLIATORE Via G. Verdi 4, della superficie commerciale di **137,06** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Appartamento allo stato rustico con tamponature esterne e balconi completi di ringhiere e pavimentazione (v. foto allegate)

Posto al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre seminterrato e locale sottotetto.

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 171,05

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

- foglio 5 particella 1466 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi S.N., piano: primo, intestato a ██████████

Coerenze: A Nord con proprietà Da Campo-A Sud e ad Est con proprietà Tamo ad Ovest prospetta su via G. Verdi.

Agli allegati 1-2-3- si trovano lo stralcio del fg. di mappa n. 5 la visura e la piantina

L'intero edificio sviluppa 3 oltre piano seminterrato e locale sottotetto piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **137,06 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.118,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.118,00**

Data della valutazione: **27/02/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In possesso del sig. ██████████ odierno debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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** attiva, stipulata il 14/05/2015 a firma di Notaio Carmela Brigandì ai nn. 11086/1440 di repertorio, a favore di CREDITO SICILIANO, contro [REDACTED], derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/05/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 2631 di repertorio, trascritta il 16/06/2020 a Messina ai nn. 08600/12274, a favore di ARAGORN NPL 2018 srl, contro [REDACTED], derivante da CONTRATTO DI MUTUO

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:

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto non rientra nei casi previsti dall'art. 10 D.P.R. 633/1972.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il titolo di proprietà si trova all'all. 6.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita del suolo, con atto stipulato il 21/02/1985 a firma di Notaio Salvatore Cutrupia ai nn. 122634-11517 di repertorio, registrato il 04/03/1985 a Barcellona P.G. ai nn. 651, trascritto il 09/03/1985 a Messina ai nn. 6797-5182

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Copia della C.E. n. 17/90 e relativi grafici di progetto si trovano agli all. ti nn. 4-5
La C.E. è chiaramente scaduta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 17/90, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a tre elevazioni f.t. e seminterrato, presentata il 21/11/1989 con il n. 12456 di protocollo, rilasciata il 08/02/1990 con il n. 17/90 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 10 del 18/05/2012, l'immobile ricade in zona B2 (All.8) stralcio PRG e norme tecniche. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologia residenziale mista. Indice di densità edilizia fondiaria massima mc/mq 2,50 Numero massimo di piani f.t. 3 Altezza massima degli edifici mt. 11,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è allo stato rustico ed è catastato in corso di costruzione.

Non si può accertare la regolarità edilizia in quanto manca la distribuzione interna dei vani.

Inoltre non esistendo né impianti né rifiniture non si può accertarne la conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA G. VERDI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERME VIGLIATORE Via G. Verdi 4, della superficie commerciale di **137,06** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento allo stato rustico con tamponature esterne e balconi completi di ringhiere e pavimentazione (v. foto allegate)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Posto al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre seminterrato e locale sottotetto.

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 171,05

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

- foglio 5 particella 1466 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi S.N., piano: primo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: A Nord con proprietà Da Campo-A Sud e ad Est con proprietà Tamo ad Ovest prospetta su via G. Verdi.

Agli allegati 1-2-3- si trovano lo stralcio del fg. di mappa n. 5 la visura e la piantina

L'intero edificio sviluppa 3 oltre piano seminterrato e locale sottotetto piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Località balneare di Marchesana e complesso turistico Portorosa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 7,00 da Barcellona P.G.

nella media: ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo: ★★★★★★★★

esposizione:

buono: ★★★★★★★★

luminosità:

ottimo: ★★★★★★★★

panoramicità:

buono: ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come si rileva dalla planimetria redatta dal sottoscritto (all. 10) l'immobile essendo ancora allo stato rustico non ha divisioni interne risulta un unico ambiente fatta eccezione per un piccolo vano della superficie di mq. 19,30. Non esistono tramezzature, pavimentazione, infissi ed impianti.

I balconi che prospettano su via Verdi sono molto ampi e assumono caratteristiche di veranda.

Delle Componenti Edilizie:

scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo

nella media: ★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di ceramica

al di sopra della media: ★★★★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media: ★★★★★★★★

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media: ★★★★★★★★

solai: soletta in c.a. in opera allo stato rustico

nella media: ★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato, allo stato rustico

nella media: ★★★★★★★★

travi: costruite in cemento armato, allo stato rustico

nella media: ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piccolo vano	19,30	x	100 %	=	19,30
Appartamento allo stato rustico	97,60	x	100 %	=	97,60
Veranda lato ovest e nord	39,15	x	40 %	=	15,66
Balconi n. 2 lato est - prospetto retrostante	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	171,05				137,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento alla qualificazione del bene dal punto di vista strettamente urbanistico ed ai parametri legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche similari. Si sono rilevati dati e informazioni:

- da agenzie immobiliari operanti anche nella zona riscontrando valori compresi tra **850,00 e 1.300,00 €/mq**;

- da OMI (osservatorio mercato immobiliare), riscontrando valori che oscillano tra **690,00 e 1.000,00 €/mq**

Il valore unitario medio che scaturisce dalla media dei superiori valori è pari a: **1.000,00 €/mq**

Le superfici dei balconi retrostanti sono calcolate con coefficiente pari a 0,30 mentre quelle dei balconi su via Verdi con coefficiente 0,40 essendo più ampi.

Il valore unitario accertato è stato adattato all'immobile in oggetto, ipotizzandolo ultimato con rifiniture di base del tipo medio, così come nell'edificio residenziale esistente circostante. Tenuto conto della situazione edilizia al rustico l'importo finale è stato decurtato del 55%.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale saranno quantificate al momento di presentazione delle pratiche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,06 x 1.000,00 = **137.060,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione percentuale (55%) per stato rustico	-75.383,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

riduzione del 15% per l'immediatezza della vendita
giudiziaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

-20.559,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 41.118,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 41.118,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento alla qualificazione del bene dal punto di vista strettamente urbanistico ed ai parametri legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche similari. Si sono rilevati dati e informazioni:

- da agenzie immobiliari operanti anche nella zona riscontrando valori compresi tra 850,00 e 1.300,00 €/mq;

- da OMI (osservatorio mercato immobiliare), riscontrando valori che oscillano tra 690,00 e 1.000,00 €/mq

Il valore unitario medio che scaturisce dalla media dei superiori valori è pari a: 1.000,00 €/mq

Le superfici dei balconi retrostanti sono calcolate con coefficiente pari a 0,30 mentre quelle dei balconi su via Verdi con coefficiente 0,40 essendo più ampi..

Il valore unitario accertato è stato adattato all'immobile in oggetto, ipotizzandolo ultimato con rifiniture di base del tipo medio, così come nell'edificato residenziale esistente circostante. Tenuto conto della situazione edilizia al rustico l'importo finale è stato decurtato del 55%.

Le soese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale saranno quantificate al momento di presentazione delle pratiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona P.G., conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Gabetti, Grimaldi, Futura Italia, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	137,06	0,00	41.118,00	41.118,00



41.118,00 €

41.118,00 €

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:

€ 41.118,00

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:

€ 41.118,00



tecnico incaricato: Daniela Formica
Pagina 16 di 23





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 24/2020

LOTTO 3



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERME VIGLIATORE Via G. Verdi 4, della superficie commerciale di **137,06** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
Appartamento allo stato rustico con tamponature esterne e balconi completi di ringhiere e pavimentazione (v. foto allegate)

Posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre seminterrato e locale sottotetto.

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 171,05

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

- foglio 5 particella 1466 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. SN, piano: 2, intestato a ██████████

Coerenze: Nord con proprietà Da Campo Sud e ad Est con proprietà Tamo Ovest prospetta su via G. Verdi

Agli all. ti 1-2-3- si trovano rispettivamente lo stralcio del fg. di mappa n. 5, la visura e la planimetria.

L'intero edificio sviluppa 3 oltre piano seminterrato e locale sottotetto piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,06 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:	€. 41.118,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.118,00
Data della valutazione:	27/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In possesso del sig. ██████████ odierno debitore.



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** attiva, stipulata il 14/05/2015 a firma di Notaio Carmela Brigandì ai nn. 11086/1440 di repertorio, a favore di CREDITO SICILIANO, contro [REDACTED], derivante da CONTRATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/05/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 2631 di repertorio, trascritta il 16/06/2020 a Messina ai nn. 08600/12274, a favore di ARAGORN NPL 2018 srl, contro [REDACTED], derivante da CONTRATTO DI MUTUO

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:

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto non rientra nei casi previsti dall'art. 10 D.P.R. 633/1972.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il titolo di proprietà si trova all'all. 6

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita del suolo, con atto stipulato il 21/02/1985 a firma di Notaio Salvatore Cutrupia ai nn. 132634/1157 di repertorio, registrato il 04/03/1985 a Barcellona P.G. ai nn. 651, trascritto il 09/03/1985 a Messina ai nn. 6797/5182

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 17/90, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a tre elevazioni f.t. e seminterrato, presentata il 21/11/1989 con il n. 12456 di protocollo, rilasciata il 08/02/1990 con il n. 17/90 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Copia della C.E. n. 17/90 e dei relativi grafici di progetto si trovano agli all.ti nn. 4-5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 10 del 18/05/2012, l'immobile ricade in zona B2 (All.8) stralcio PRG e norme tecniche. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste. Indice di densità edilizia fondiaria massima mc/mq 2,50 Numero massimo di piani f.t. 3 Altezza massima edifici mt. 11,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è allo stato rustico e catastato in corso di costruzione.

Non si può accertare la regolarità edilizia -urbanistica in quanto mancano le divisioni interne e la destinazione degli ambienti.

Non esistendo né impianti né rifiniture non si può accertarne la conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA G. VERDI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERME VIGLIATORE Via G. Verdi 4, della superficie commerciale di **137,06** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento allo stato rustico con tamponature esterne e balconi completi di ringhiere e pavimentazione (v. foto allegate)

Posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre seminterrato e locale sottotetto.



Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 171,05

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

- foglio 5 particella 1466 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. SN, piano: 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Nord con proprietà Da Campo Sud e ad Est con proprietà Tamo Ovest prospetta su via G. Verdi

Agli all. ti 1-2-3- si trovano rispettivamente lo stralcio del fg. di mappa n. 5, la visura e la planimetria.

L'intero edificio sviluppa 3 oltre piano seminterrato e locale sottotetto piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località balneare di Marchesana e complesso turistico Portorosa.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 7,00 da Barcellona P.G.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

nella media

al di sopra della media

nella media

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si trova allo stato rustico, privo di divisioni interne di rifiniture di impianti di infissi e di pavimentazione.

Al momento costituito dunque da unico ambiente oltre n. 2 balconi sul prospetto retrostante ed un ampio balcone ad angolo sul prospetto principale e su quello laterale come si rileva dalla planimetria redatta dal sottoscritto e di cui all'all. 10

Delle Componenti Edilizie:

scale: a rampe con rivestimento in al rustico

Delle Strutture:

solai: soletta in cemento armato in opera. al rustico

strutture verticali: costruite in cemento armato. al rustico

travi: costruite in cemento armato. al rustico

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato. al rustico

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	116,90	x	100 %	=	116,90
Veranda lato ovest e nord	39,15	x	40 %	=	15,66
Balconi n. 2 lato est	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	171,05				137,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento alla qualificazione del bene dal punto di vista strettamente urbanistico ed ai parametri legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche similari. Si sono rilevati dati e informazioni:

- da agenzie immobiliari operanti anche nella zona riscontrando valori compresi tra 850,00 e 1.300,00 €/mq;

- da OMI (osservatorio mercato immobiliare), riscontrando valori che oscillano tra 690,00 e 1.000,00 €/mq

Il valore unitario medio che scaturisce dalla media dei superiori valori è pari a: **1.000,00 €/mq**

Le superfici dei balconi retrostanti sono calcolate con coefficiente pari a 0,30 mentre quelle dei balconi su via Verdi con coefficiente 0,40 essendo più ampi.

Il valore unitario accertato è stato adattato all'immobile in oggetto, ipotizzandolo ultimato con rifiniture di base del tipo medio, così come nell'edificio residenziale esistente circostante. Tenuto conto della situazione edilizia al rustico l'importo finale è stato decurtato del 55%.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale saranno quantificate al momento di presentazione delle pratiche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,06 x 1.000,00 = **137.060,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 55% per lo stato rustico	-75.383,00
riduzione per immediatezza della vendita ed assenza di garanzie per vizi	-20.559,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 41.118,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 41.118,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento alla qualificazione del bene dal punto di vista strettamente urbanistico ed ai parametri legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche similari. Si sono rilevati dati e informazioni:

- da agenzie immobiliari operanti anche nella zona riscontrando valori compresi tra 850,00 e 1.300,00 €/mq;

- da OMI (osservatorio mercato immobiliare), riscontrando valori che oscillano tra 690,00 e 1.000,00 €/mq

Il valore unitario medio che scaturisce dalla media dei superiori valori è pari a: **1.000,00 €/mq**

Le superfici dei balconi retrostanti sono calcolate con coefficiente pari a 0,30 mentre quelle dei balconi su via Verdi con coefficiente 0,40 essendo più ampi.

Il valore unitario accertato è stato adattato all'immobile in oggetto, ipotizzandolo ultimato con rifiniture di base del tipo medio, così come nell'edificato residenziale esistente circostante. Tenuto conto della situazione edilizia al rustico l'importo finale è stato decurtato del 55%.

Le soese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale saranno quantificate al momento di presentazione delle pratiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona P.G., conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Gabetti, Grimaldi, Futura Italia, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	137,06	0,00	41.118,00	41.118,00
				41.118,00 €	41.118,00 €

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:

€. 41.118,00



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:

€. 41.118,00



data 27/02/2022



il tecnico incaricato
Daniela Formica



tecnico incaricato: Daniela Formica
Pagina 23 di 23

