



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**30/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 27/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Rosario Andrea Cristelli**

CF:CRSRN79C17A638C

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

telefono: 0909703161

email: andreacristelli@hotmail.com

PEC: rosarioandreacristellibodar@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Rosario Andrea Cristelli

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 30/2019

## LOTTO 1



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

**A** appartamento a TERME VIGLIATORE Via I maggio, 3/G, della superficie commerciale di **104,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di perizia è localizzato nella zona centrale del Comune di Terme Vigliatore, in prossimità del Municipio. L'immobile a tre elevazioni fuori terra ha una posizione d'angolo, tra la via I maggio e la via 4 novembre. Ha accesso diretto dalla via I maggio per mezzo di un vialetto pedonale che porta al vano scale comune e per mezzo di una rampa carrabile adiacente porta al piano seminterrato, con accesso carrabile.

L'immobile residenziale individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 2238 sub. 19 è posto al piano secondo, ha accesso per mezzo di vano scale comune, in ottime condizioni, con portone in alluminio e vetro e scale ben rifinite, in ottimo stato di conservazione. L'appartamento ha una superficie utile di circa 66 mq con circa 35 mq di balconi.

Dall'ingresso si accede ad un soggiorno cucina di circa 37 mq di superficie utile, cui per mezzo di un disimpegno si accede ad una camera di 9,40 mq di superficie utile ed una di 14,33 oltre al bagno.

L'immobile si presenta arredato, in ottimo stato di conservazione e pienamente funzionale. È abitato dalla famiglia dell'esecutato. L'unica criticità riscontrabile è una struttura precaria che si estende per circa 10,5 mq nel balcone in prossimità della cucina. La struttura precaria è in alluminio e vetro in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2238 sub. 19 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via I maggio snc, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di acquisto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





**B cantina** a TERME VIGLIATORE Via I maggio, 3/G, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di perizia è localizzato nella zona centrale del Comune di Terme Vigliatore, in prossimità del Municipio. L'immobile a tre elevazioni fuori terra ha una posizione d'angolo, tra la via I maggio e la via 4 novembre. Ha accesso diretto dalla via I maggio per mezzo di un vialetto pedonale che porta al vano scale comune e per mezzo di una rampa carrabile adiacente porta al piano seminterrato, con accesso carrabile.

L'immobile cantina individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 2238 sub.6 si trova al piano seminterrato, si accede per mezzo di una rampa carrabile, con una zona di manovra comune da cui si accede all'unico vano indipendente di circa 20 mq di superficie utile, organizzata con armadi e scaffali, in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2238 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via I Maggio snc, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di acquisto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>125,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.986,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.986,80</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/11/2025</b>

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

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

L'appartamento risulta essere occupato dal debitore con moglie e figlia.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1988, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, in merito alla procedura esecutiva in oggetto con pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 12/03/2019, rep. 230, trascritto il 17/04/2019 ai nn. 9903/7316 a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, cf 09339391006 sui seguenti immobili:

Abitazione di tipo civile nel Comune di Terme Vigliatore, via I Maggio, piano secondo in Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 2238 sub.9 natura A/2 - Consistenza 4,5 vani

Magazzino annesso, stesso indirizzo, piano seminterrato in Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella



2238 sub.6 natura C/2 - Consistenza 26 mq

alla data 17/04/2019 rilevava le seguenti provenienze e formalità:

All'esecutato B.G. gli immobili sono pervenuti per acquisto con Atto del 22/05/2009 del Notaio Mariagrazia Minutoli di Patti, rep. 45980/5671, trascritto in data 25/05/2009 ai nn. 18578/12557 da potere di EDILTERME S.A.S. di Recupero Salvatore & C. con sede in Patti, c.f. 02826930832.

Alla EDILTERME S.A.S. di Recupero Salvatore & C. con sede in Patti, c.f. 02826930832 il terreno sul quale vsono stati edificati gli immobili era pervenuto per acquisto per mezzo di atto del 03/12/2005, Notaio Sebastiano Biondo in Terme Vigliatore, rep. 27363/3384 trascritto il 15/12/200 ai nn. 48360/26314 da potere di Bucalo Eustochia nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 13/12/1917 c.f. BelsCH17T53A638C.

A Bucalo Eustochia nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 13/12/1917 c.f. BelsCH17T53A638C detto terreno era pervenuto in parte per successione legittima a Bucalo Antonio deceduto in Barcellona Pozzo di Gotto il 16/06/1947 registrata in data 13/10/1947 den. 37, vol. 91, trascritta il 12/01/1948 ai nn. 402/379 (non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità) e in parte per averlo adottato in sede di divisione con atto del 21/06/1965 del Notaio Cutrupia, trascritto il 08/07/1965 ai nn. 11874/10646.

Al 14/04/2019 l'immobile risulta essere censito al Catasto fabbricati di terme Vigliatore, Foglio 6, particella 2238, sub. 19 categoria A/2, classe 5 consistenza catastale totale 86 mq, totale escluso aree scoperte 77 mq, rendita euro 218,46 via I maggio, piano secondo, proprietà 1/1; Catasto fabbricati di terme Vigliatore, Foglio 6, particella 2238, sub. 6 categoria C/2, classe 2 consistenza 26 mq, superficie catastale totale e 30 mq, rendita euro 28,20 via I maggio, piano seminterrato, proprietà 1/1.

**Con MANDATO SPECIALE della REPUBBLICA ITALIANA N. 313569 di rep. n. 43085 di fasc. il giorno sei del mese di luglio dell'anno duemilaventitre, in Pordenone, nello studio in piazza E. Ellero dei Mille n.2 del dott. GIORGIO PERTEGATO, notaio in Pordenone, l' Amministratore Unico e rappresentante della "KNICKS SPV S.R.L.", società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legge n. 130 del 30 aprile 1999 (la "Legge 130"), con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 05138280267, iscritta nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del regolamento 7 giugno 2017 al numero 48443.6 (la "Società"), acquisiva i crediti inerenti anche alla procedura di cui in oggetto.**



#### 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 22/05/2009 a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli ai nn. Rep. 45982/5673 di repertorio, registrata il 25/05/2009, iscritta il 17/04/2019 ai nn. 9903/7347, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 13/03/2019 rep. 230 .

Importo ipoteca: 230.000,00.





Importo capitale: 115.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *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:

Non essendo state fornite dal proprietario e non essendo stato possibile reperire ulteriori informazioni in merito alle spese condominiali nei tempi a disposizione, si applicherà al valore della stima, tra le decurtazioni e gli adeguamenti, la percentuale del 15% considerandolo un possibile vizio non rilevato.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto (dal 22/05/2009), con atto stipulato il 22/05/2009 a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli ai nn. rep. 45980/5671 di repertorio, trascritto il 25/05/2009 ai nn. 18578/12557

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **Concessione Edilizia 15 del 29/09/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Fabbricato in C.A. uso civile abitazione e commerciale a tre elevazioni f.t. e piano cantinato e sottotetto in Terme Vigliatore Foglio 6 part. 2198, presentata il 25/01/2006 con il n. Pratica Edilizia 2570 di protocollo, rilasciata il 29/09/2006 con il n. 15 di protocollo, agibilità del 14/12/2010

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





In alternativa alla regolarizzazione si potrebbe optare per il ripristino dei luoghi smontando la struttura precaria presente in balcone in prossimità della cucina evitando la procedura la pratica edilizia con l'aggiornamento catastale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel balcone della cucina risulta uno spazio chiuso attrezzato regolarizzabile in Sanatoria applicando l'art.20 della Legge Regionale n.4/2003 che prevede la sanatoria per strutture "precarie". (normativa di riferimento: Legge Regionale n.4/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La procedura richiede una relazione asseverata da un professionista abilitato da presentarsi all'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore, il pagamento di oneri (50 €/mq per le verande) e diritti di Segreteria, comunicazione al Genio Civile e aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Asseverazione per l'Ufficio tecnico, Comunicazione al Genio Civile: €3.000,00
- Diritti di segreteria: €100,00
- Oneri di regolarizzazione 50 euro/mq: €550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Autorizzazione del Condominio



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €600,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: L. n. 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

Si individua in Atti una Relazione impianti che dichiara genericamente la conformità di tutti gli impianti alla Legge n. 46/90.

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA I MAGGIO, 3/G

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERME VIGLIATORE Via I maggio, 3/G, della superficie commerciale di **104,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
L'immobile oggetto di perizia è localizzato nella zona centrale del Comune di Terme Vigliatore, in prossimità del Municipio. L'immobile a tre elevazioni fuori terra ha una posizione d'angolo, tra la via I maggio e la via 4 novembre. Ha accesso diretto dalla via I maggio per mezzo di un vialetto pedonale



ASTE  
GIUDIZIARIE®

che porta al vano scale comune e per mezzo di una rampa carrabile adiacente porta al piano seminterrato, con accesso carrabile.

L'immobile residenziale individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 2238 sub. 19 è posto al piano secondo, ha accesso per mezzo di vano scale comune, in ottime condizioni, con portone in alluminio e vetro e scale ben rifinite, in ottimo stato di conservazione. L'appartamento ha una superficie utile di circa 66 mq con circa 35 mq di balconi.

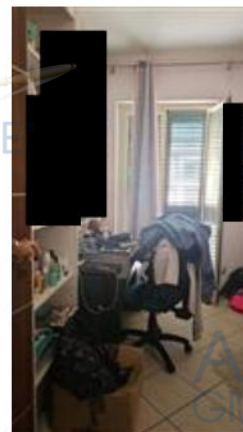
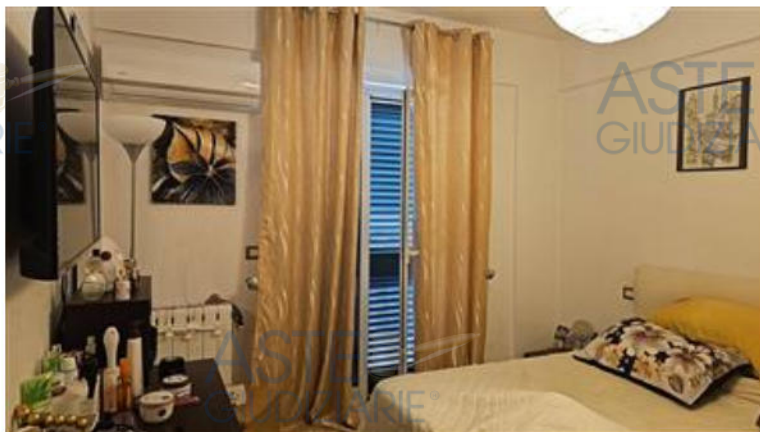
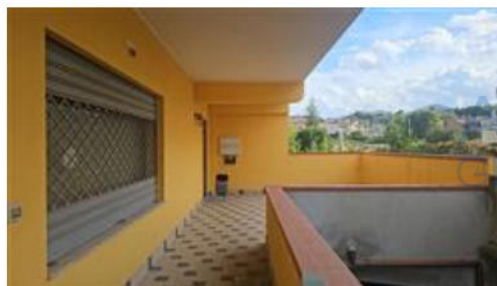
Dall'ingresso si accede ad un soggiorno cucina di circa 37 mq di superficie utile, cui per mezzo di un disimpegno si accede ad una camera di 9,40 mq di superficie utile ed una di 14,33 oltre al bagno.

L'immobile si presenta arredato, in ottimo stato di conservazione e pienamente funzionale. È abitato dalla famiglia dell'esecutato. L'unica criticità riscontrabile è una struttura precaria che si estende per circa 10,5 mq nel balcone in prossimità della cucina. La struttura precaria è in alluminio e vetro in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2238 sub. 19 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via I maggio snc, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di acquisto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Patti). Il traffico nella zona è locale. 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:



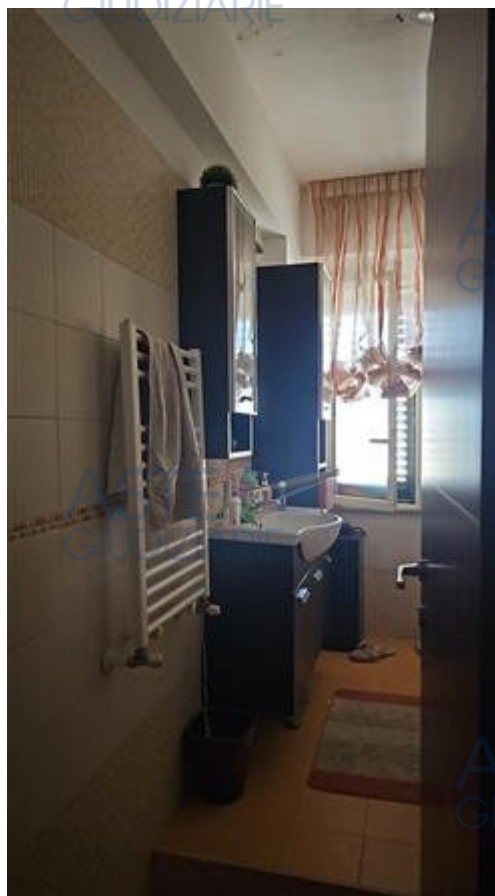
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



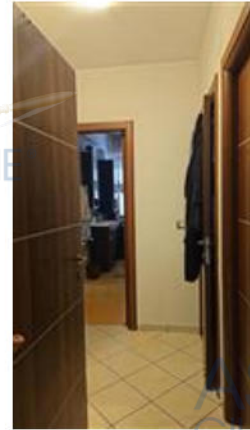
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

**B**

[53,80 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20251122-083106-38141 registrata in data  
22/11/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Rosario Andrea Cristelli

Pagina 11 di 17

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





descrizione			consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale	catastale	immobile	86,00	x	100 %	=	86,00
Balconi			36,70	x	50 %	=	18,35
<b>Totale:</b>			<b>122,70</b>				<b>104,35</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,35 x 800,00 = **83.480,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Secondo quanto previsto dalla legge, inoltre, il valore di stima va decurtato fino a un massimo del 15% al fine di tenere conto di eventuali vizi e difformità non rilevate.	-12.523,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.956,80**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.956,80**



**BENI IN TERME VIGLIATORE VIA I MAGGIO, 3/G**  
**CANTINA**



## DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a TERME VIGLIATORE Via I maggio, 3/G, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di perizia è localizzato nella zona centrale del Comune di Terme Vigliatore, in prossimità del Municipio. L'immobile a tre elevazioni fuori terra ha una posizione d'angolo, tra la via I maggio e la via 4 novembre. Ha accesso diretto dalla via I maggio per mezzo di un vialetto pedonale che porta al vano comune e per mezzo di una rampa carrabile adiacente porta al piano seminterrato, con accesso carrabile.

L'immobile cantina individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 2238 sub.6 si trova al piano seminterrato, si accede per mezzo di una rampa carrabile, con una zona di manovra comune da cui si accede all'unico vano indipendente di circa 20 mq di superficie utile, organizzata con armadi e scaffali, in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2238 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via I Maggio snc, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di acquisto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Patti). Il traffico nella zona è locale. 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:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*  
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	30,00	x	70 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>21,00</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $21,00 \times 800,00 = 16.800,00$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Secondo quanto previsto dalla legge, inoltre, il valore di stima va decurtato fino a un massimo del 15% al fine di tenere conto di eventuali vizi e difformità non rilevate.	-2.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 14.280,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 14.280,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione dell'immobile oggetto di perizia tiene conto delle comparazioni in base al prezzo medio di mercato presente sul territorio di riferimento per unità immobiliari simili ma tiene conto inoltre delle condizioni in cui si trova allo stato attuale e dei fattori intrinseci ed estrinseci, della



posizione urbana, della flessibilità spaziale interna, della cantina al piano seminterrato. La valutazione viene effettuata quindi sulla base dei valori presenti nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate interrogate al primo semestre del 2025 per la zona oggetto di valutazione e per caratteristiche simili in base ai dati catastali e precisamente:

Catasto fabbricati del Comune di Terme Vigliatore, Foglio 6, particella 2238, sub. 19 categoria A/2, classe 5 consistenza catastale totale 86 mq, totale escluso aree scoperte 77 mq, rendita euro 218,46 via I maggio, piano secondo.

Catasto fabbricati di Terme Vigliatore, Foglio 6, particella 2238, sub. 6 categoria C/2, classe 2 consistenza 26 mq, superficie catastale totale e 30 mq, rendita euro 28,20 via I maggio, piano seminterrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Agenzie immobiliari territoriali.



#### 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	104,35	0,00	70.956,80	70.956,80
B	cantina	21,00	0,00	14.280,00	14.280,00
				<b>85.236,80 €</b>	<b>85.236,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 4.250,00**

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

**€. 80.986,80**

#### 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**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00**



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

**€. 80.986,80**

data 27/11/2025



il tecnico incaricato  
Rosario Andrea Cristelli



tecnico incaricato: Rosario Andrea Cristelli

Pagina 17 di 17

