



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

C.F. LIBERTY SERVICING S.P.A., NELLA QUALITA' DI PROC. E MANDAT. CON MANDAT.
RAPR. DEL BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE:

Dott. LO PRESTI Giuseppe

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

MARIA GRAZIA CARAGLIANO

CF:CRGMGR70S60F206M
con studio in MILAZZO (ME) VIA A. DE GASPERI, 55
telefono: 0909284992
email: caramg70@gmail.com
PEC: mariagrazia.caragliano@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 1 di 94



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C/2 deposito artigianale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **1.135,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinazione ad uso magazzino/deposito, è ubicato al piano cantinato in un fabbricato costituito da un piano terra adibito a negozio, piano primo adibito ad uffici e piano secondo lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano cantinato, scala interna, ha un'altezza interna di 3,43. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 1016 mq, rendita 1.993,94 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: S/1
Coerenze: confina: lato EST con il Torrente Riti, lato NORD con la Via Destra Longano mentre il lato SUD ed OVEST il corpo di fabbrica si presenta interrato.

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.135,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 306.018,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 290.717,84
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da certificazione non ci sono differenze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dal pignoramento, verificate da ispezioni ipotecarie fatte in data del 30/01/2023.

Non ci sono comproprietari sull'immobile all'epoca della trascrizione del pignoramento come pure non esistono vincoli sull'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 2 di 94



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**, iscritta il 15/02/2011 a Messina ai nn. 4758/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2011 Rep. n. 32310/13805 in Notar GIAMBO' Antonella.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni 7.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 24162/2705 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1264/2018 del 26/08/2019.

Importo ipoteca: € 657.233,52.

Importo capitale: € 328.616,76.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26561/3025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 26/09/2019..

Importo ipoteca: € 1.185.012,62.

Importo capitale: € 592.506,31.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn. 1556/233 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 21/01/2020.

Importo ipoteca: € 557.563,92.

Importo capitale: € 278.781,96.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/04/2021 a Messina ai nn. 9023/6941 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 298/2021 del 19/03/2021- Ufficiale Giudiziario Barcellona P. G. (ME).

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

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

Millesimi condominiali:

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0

Ulteriori avvertenze:

Non è costituito un condominio, di conseguenza non esiste un amministratore e ne un regolamento condominiale.

Non esistono spese ordinarie, annuali, insolute e ne previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 05/02/2007 - Repertorio n. 26554 - Raccolta n. 10017. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 26/02/2007: COMPRAVENDITE con riserva di area sottoposte a condizione sospensiva APPALTI soggetto ad IVA.

SUCCESSIVAMENTE

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 09/10/2009 - Repertorio n. 30413 - Raccolta n. 12562. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 28/10/2009: ATTO DI ACCERTAMENTO DI NON AVVERSAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA COMPRAVENDITA con riserva di area APPALTO soggetto ad IVA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, indicato come "corpo A" nei documenti urbanistici autorizzati, dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a SUD del territorio comunale, che nel vigente P.R.G. ricade in zona "C.D.2" mentre per il PAI la zona risulta con vincolo R4 (rischio idraulico molto elevato).

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità edilizia del corpo di fabbrica, presso gli uffici di competenza, come nota di richiesta al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) che si allega, risulta che:

- rientra nel c.d. lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007, e successiva variante n. 130/2016 del 14.12.2016;
- munito di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina con Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017;
- l'unità immobiliare non è munita di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità);
- l'unità immobiliare è esente dall'obbligo di Attestazione di Prestazione Energetica in quanto classificato C/2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007 N. 117/2007 e successive varianti, per lavori di Lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con

Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997 realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 14.12.2016
N. 130/2016

Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina **N. Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C.D.2"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Confrontando i documenti catastali, evasi nelle date del 02/11/2022, 22/12/2022, 30/01/2023 e del 06/02/2023, con i documenti urbanistici e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di causa, si è rilevato dai sopralluoghi quanto segue:

- vi è corrispondenza con le visure catastali, elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- non vi è corrispondenza con la planimetria catastale, in quanto essa non risulta coincidente con gli atti autorizzativi urbanistici e lo stato di fatto.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

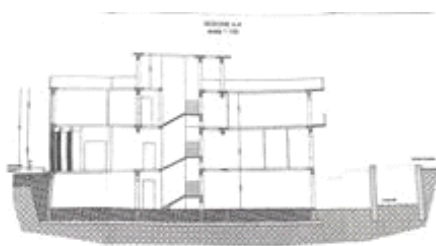
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che però rientra nella tolleranza del 2%.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

•



sezione - C.E.n. 130/2016 del 14.12.2016

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non si presenta aggiornata rispetto agli atti autorizzativi urbanistici coincidenti con lo stato di fatto.

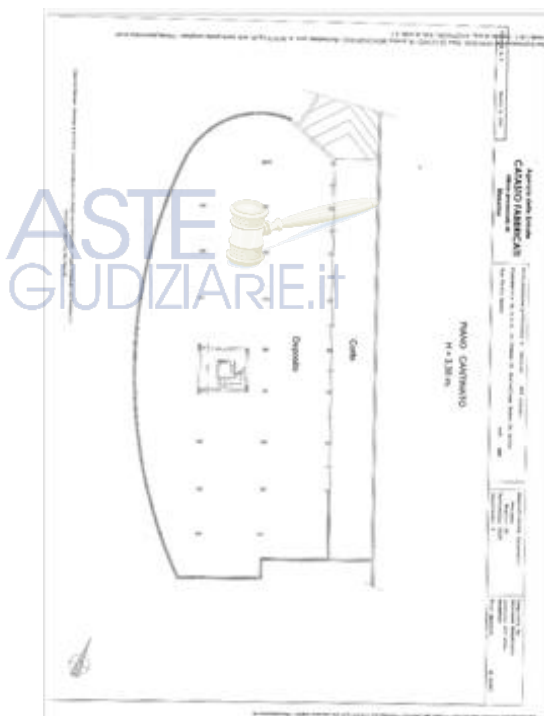
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di VARIAZIONE CATASTALE per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" dell'unità immobiliare sita nel Comune di Barcellona P.G. (ME), identificata al C.E.U. al fg. 34, part 1120, sub 2 (approvata con prot. N. ME0014568 del 06/02/2023).

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

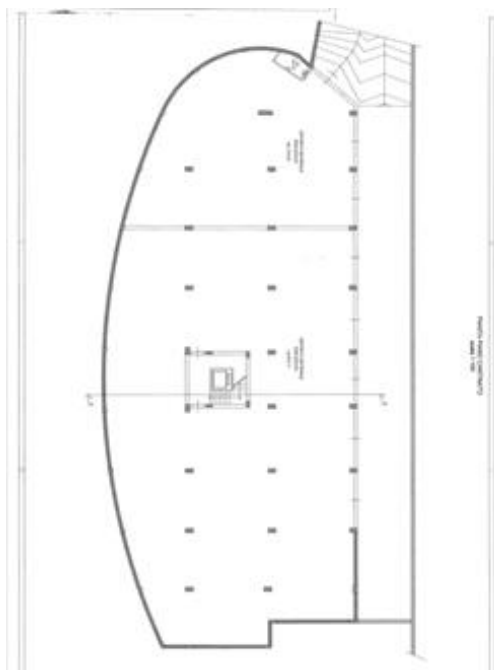
Costi di regolarizzazione:

- Redazione di VARIAZIONE CATASTALE per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI". (Onere dato da: spese tecniche+diritti catastali+cassa): €.570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzata dal C.T.U. giusto mandato



Planimetria catastale del 22.12.2022



Planimetria urbanistica-C.E.n. 130/2016 del 14.12.2016

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 5, FRAZIONE FRAZIONE
S. VENERA, QUARTIERE CONTRADA CHIUSA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C/2

deposito artigianale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **1.135,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinazione ad uso magazzino/deposito, è ubicato al piano cantinato in un fabbricato costituito da un piano terra adibito a negozio, piano primo adibito ad uffici e piano secondo lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano cantinato, scala interna, ha un'altezza interna di 3,43. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 1016

mq, rendita 1.993,94 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: S/1
Coerenze: confina: lato EST con il Torrente Riti, lato NORD con la Via Destra Longano
mentre il lato SUD ed OVEST il corpo di fabbrica si presenta interrato.

Immobile costruito nel 2007.



Prospetto lato NORD/EST - ingresso esterno



Locale cantinato - ingresso interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castoreale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Area in oggetto



Vista lato NORD - Via Destra Longano

SERVIZI

scuola elementare
palazzetto dello sport
scuola media superiore
campo da calcio
spazi verde
centro sportivo



COLLEGAMENTI

autobus

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto si presenta con due accessi: uno esterno ubicato sul lato EST, dato da una rampa carrabile che funge da corte a servizio dei locali, l'altro interno dato dal corpo scala con ascensore (non funzionante), costituente bene comune non censibile del fabbricato. Ha una superficie lorda complessiva di circa mq 1.110,22 ed una altezza utile di circa m 3,43, le vari quote non sono coincidenti con gli atti autorizzativi in quanto le misure in progetto devono essere considerate

per gli ambienti rifiniti in tutte le sue parti, in questo caso i luoghi si presentano privi di pavimentazione con le pareti e i soffitti parzialmente intonacati con uno strato di rinzafo. L'organizzazione degli ambienti interni è data da due spazi per deposito e da un locale W.C., rifinito in tutte le sue parti e completo di sanitari in ceramica.

La struttura del corpo di fabbrica è in c.a., per la stessa è presente il collaudo strutturale (allegato), essa appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

Gli impianti sia elettrico, idrico che fognante si presentano sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

Degli Impianti:

idrico:

elettrico:

fognatura:

ascensore:

Delle Strutture:

scale interne:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

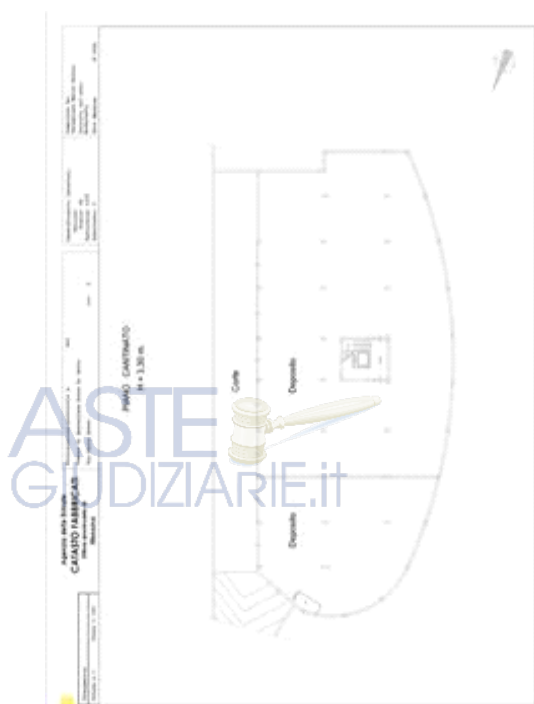


CONSISTENZA:

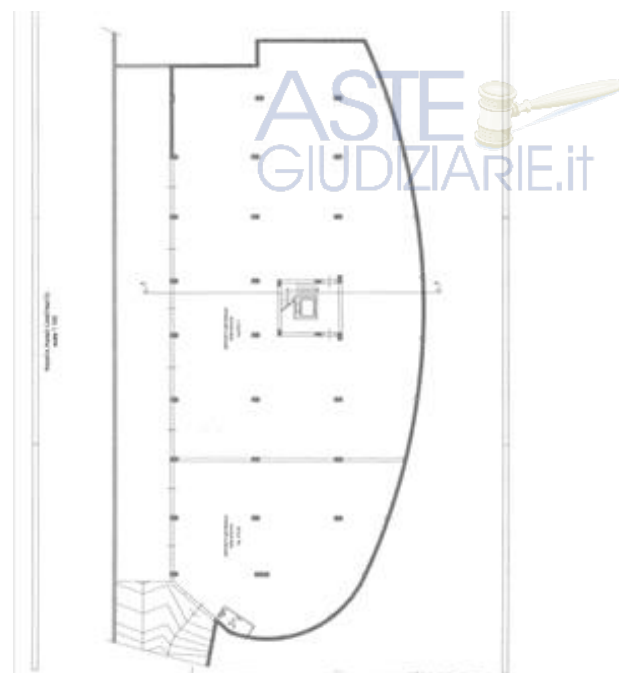
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	1.110,22	x	100 %	=	1.110,22
corte di pertinenza che costituisce la rampa di accesso	252,94	x	10 %	=	25,29
Totale:	1.363,16				1.135,51



Planimetria catastale-aggiornamento DOCFA



Planimetria urbanistica - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

gabetti (30/12/2022)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 350,00

agenzia delle entrate (27/02/2023)

Valore massimo: 300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. C/2, viene a risultare di €/mq 325,00, mentre, per la corte la superficie totale viene ridotta rispettivamente del 10%.

Considerando che nell'immobile bisogna apportare migliorie di finitura e di impianti si ritiene che il valore di mercato è di €/mq 270,00.

Immobile.....= mq 1.110,22 x €/mq 270,00= € 299.759,40

Cortile (mq 252,94 x 0,10) = mq 25,294x €/mq 270,00= € 6.829,38

Sommano.....€ 306.588,78



tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 9 di 94

Valore di mercato.....Sc x Pm =Vm = € 306.588,78

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.135,51 x 270,00 = **306.588,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 306.588,78**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 306.588,78**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza dell'immobile

– superficie lorda o commerciale = mq 1.110,22

(determinata considerando il 100% delle murature di esclusiva pertinenza ed il 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari e con il vano scala);

– superficie corte = mq 252,94

(mq 252,94 da ridurre secondo le direttive tecniche in uso 10%)

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto (ME), osservatori del mercato immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C/2	deposito artigianale	1.135,51	0,00	306.588,78	306.588,78
				306.588,78 €	306.588,78 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 306.018,78**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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: **€. 15.300,94**

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: **€. 290.717,84**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C/1 negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, , quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **538,35** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinazione ad uso commerciale, è ubicato al piano terra in un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, scala condominiale, ha un'altezza interna di 3,63. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7 , consistenza 498 mq, rendita 11.496,64 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: terra
Coerenze: confina a EST con l'area sovrastante la corte del sub 2, a SUD con l'androne e sub 15, ed è prospettante a NORD sulla Via Destra Longano e a OVEST con la Via Paolo Greco, strada di lottizzazione.

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	538,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 506.049,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 480.746,55
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da certificazione non ci sono differenze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dal pignoramento, verificate da ispezioni ipotecarie fatte in data del 30/01/2023.

Non ci sono comproprietari sull'immobile all'epoca della trascrizione del pignoramento come pure non esistono vincoli sull'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 11 di 94



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**, iscritta il 15/02/2011 a Messina ai nn. 4758/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2011 Rep. n. 32310/13805 in Notar GIAMBO' Antonella.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni 7.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 24162/2705 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1264/2018 del 26/08/2019.

Importo ipoteca: € 657.233,52.

Importo capitale: € 328.616,76.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26561/3025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 26/09/2019..

Importo ipoteca: € 1.185.012,62.

Importo capitale: € 592.506,31.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn. 1556/233 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 21/01/2020.

Importo ipoteca: € 557.563,92.

Importo capitale: € 278.781,96.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/04/2021 a Messina ai nn. 9023/6941 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 298/2021 del 19/03/2021- Ufficiale Giudiziario Barcellona P. G. (ME).

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

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 è costituito un condominio, di conseguenza non esiste un amministratore e ne un regolamento condominiale.

Non esistono spese ordinarie, annuali, insolute e ne previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 05/02/2007 - Repertorio n. 26554 - Raccolta n. 10017. Rogante: GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 26/02/2007: COMPRAVENDITE con riserva di area sottoposte a condizione sospensiva APPALTI soggetto ad IVA.

SUCCESSIVAMENTE

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 09/10/2009 - Repertorio n. 30413 - Raccolta n. 12562. Rogante: GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 28/10/2009: ATTO DI ACCERTAMENTO DI NON AVVERSAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA COMPRAVENDITA con riserva di area APPALTO soggetto ad IVA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, indicato come "corpo A" nei documenti urbanistici autorizzati, dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a SUD del territorio comunale, che nel vigente P.R.G. ricade in zona "C.D.2" mentre per il PAI la zona risulta con vincolo R4 (rischio idraulico molto elevato).

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità edilizia del "corpo A", presso gli uffici di competenza, come nota di richiesta al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) che si allega, risulta che:

- rientra nel c.d. lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007, e successiva variante n. 130/2016 del 14.12.2016;
- munito di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina con Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017;
- l'unità immobiliare è munita di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con Prot.n. 20210 in data 23/05/2020 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).
- Si allega l'Attestazione di Prestazione Energetica redatta per la S.C.A., in quanto non vi sono state modifiche all'interno dell'unità immobiliare in oggetto tali da invalidarla.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007 N. **117/2007** e successive varianti, per lavori di Lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 14.12.2016

N. 130/2016

N. Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017 e successive varianti, per lavori di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C.D.2"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Confrontando i documenti catastali, evasi nelle date del 02/11/2022, 22/12/2022, 30/01/2023 e del 06/02/2023, i documenti urbanistici e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di causa, si è rilevato dai sopralluoghi quanto segue:

- vi è corrispondenza con la visura catastale, elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici - catastali si evince la corrispondenza agli atti autorizzativi.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che però rientra nella tolleranza del 2%.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che però rientra nella tolleranza del 2%.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 5, FRAZIONE FRAZIONE
S. VENERA, , QUARTIERE CONTRADA CHIUSA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C/1

negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, , quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **538,35** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinazione ad uso commerciale, è ubicato al piano terra in un fabbricato a due

elevazioni f.t. oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, scala condominiale, ha un'altezza interna di 3,63. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 498 mq, rendita 11.496,64 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: terra
Coerenze: confina a EST con l'area sovrastante la corte del sub 2, a SUD con l'androne e sub 15, ed è prospettante a NORD sulla Via Destra Longano e a OVEST con la Via Paolo Greco, strada di lottizzazione.

Immobile costruito nel 2007.



lato NORD/OVEST - area commerciale



lato EST - locali ufficio e w.c.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castoreale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Area in oggetto



prospetto NORD/OVEST - Via Paolo Greco

SERVIZI

scuola elementare
palazzetto dello sport
scuola media superiore
campo da calcio
spazi verde
centro sportivo

COLLEGAMENTI

autobus

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto si presenta con destinazione commerciale, presenta tre ingressi, due sul lato OVEST, prospicienti sia sulla Via Paolo Greco che nel corpo scala condominiale, mentre il



terzo accesso è collocato sul lato NORD, Via Destra Longano. Ha una superficie lorda complessiva di circa mq 538,35 ed una altezza utile di circa m 3,63. L'organizzazione degli ambienti interni è data da tre spazi ben distinti: area commerciale, ufficio e da tre locali W.C., quest'ultimi disimpegnati dal resto degli ambientali. Esso si presenta con pavimentazione del tipo ceramico, i prospetti hanno affaccio sulle Vie pubbliche con parete a giorno, costituita da vetrate antisfondamento e profili in alluminio, la parete esposta a EST è in muratura rifinita in tutte le sue parti, mentre il soffitto nell'area commerciale si mostra totalmente allo stato rustico e i locali WC risultano mancanti di sanitari ed infissi.

Tutti i locali abitabili, compreso i bagni, sono adeguatamente areati ed illuminati con aree finestate superiori ad 1/8 delle superfici servite.

La struttura del corpo di fabbrica è in c.a., per la stessa è presente il collaudo strutturale (allegato), essa appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

Gli impianti sia elettrico, idrico che fognante si presentano sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

★★★★★★★★★★★★

pavimentazione interna:

★★★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

scale esterne:

★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

fognatura:

★★★★★★★★★★★★

ascensore:

★★★★★★★★★★★★

idrico:

★★★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[KWh /m2 annuo per edifici non residenziali 40,98 KWh/m²/anno]

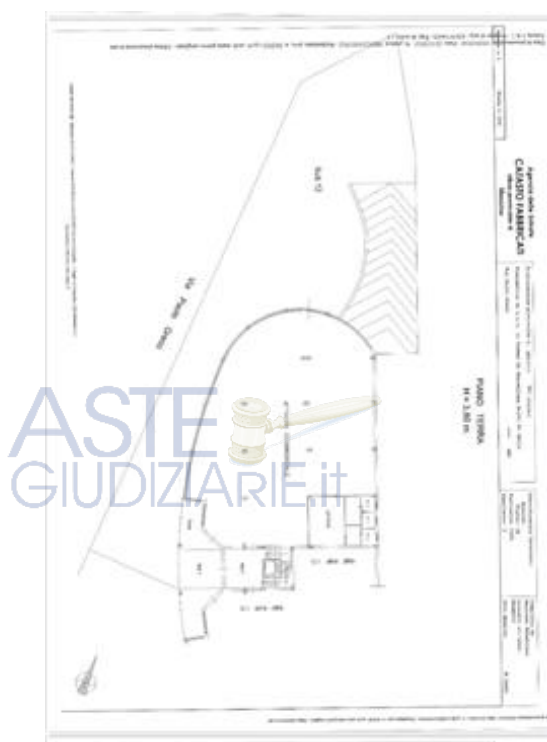
CONSISTENZA:

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

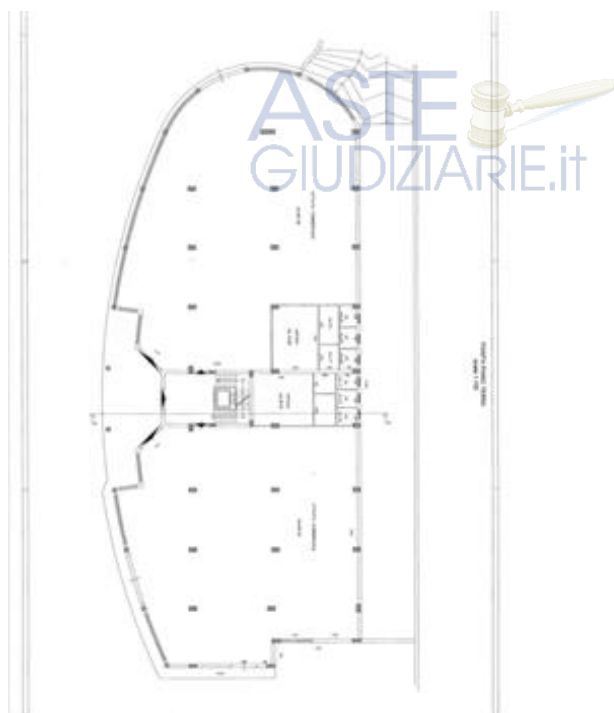
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
attività commerciale al lordo delle murature	538,35	x	100 %	=	538,35
Totale:	538,35				538,35





Planimetria catastale



Planimetria urbanistica - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

gabetti (30/12/2022)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 900,00

agenzia delle entrate (27/12/2022)

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. C/1, viene a risultare di €/mq 1.000,00.

Considerando che nell'immobile bisogna apportare migliorie di finitura e di impianti si ritiene che il valore di mercato è di €/mq 940,00.

Immobile.....= mq 538,35 x €/mq 940,00 = € 506.049,00

Sommano.....€ 506.049,00

Valore di mercato.....Sc x Pm =Vm = € 506.049,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 538,35 x 940,00 = **506.049,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 506.049,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 506.049,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza dell'immobile

– **superficie lorda o commerciale = mq 538,35**

(determinata considerando il 100% delle murature di esclusiva pertinenza ed il 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari e con il vano scala);

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto (ME), osservatori del mercato immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C/1	negozio	538,35	0,00	506.049,00	506.049,00
				506.049,00 €	506.049,00 €

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: **€. 506.049,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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: **€. 25.302,45**

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: **€. 480.746,55**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A10 ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **61,07** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo piano f.t., ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: primo f.t., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina: a EST con il corridoio condominiale, a SUD con il sub 5, a NORD con altra ditta mentre a OVEST è prospiciente sulla Via Paolo Greco, strada di lottizzazione.

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.720,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.984,48
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da certificazione non ci sono differenze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dal pignoramento, verificate da ispezioni ipotecarie fatte in data del 30/01/2023.

Non ci sono comproprietari sull'immobile all'epoca della trascrizione del pignoramento come pure non esistono vincoli sull'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 19 di 94



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**, iscritta il 15/02/2011 a Messina ai nn. 4758/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2011 Rep. n. 32310/13805 in Notar GIAMBO' Antonella.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni 7.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 24162/2705 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1264/2018 del 26/08/2019.

Importo ipoteca: € 657.233,52.

Importo capitale: € 328.616,76.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26561/3025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 26/09/2019..

Importo ipoteca: € 1.185.012,62.

Importo capitale: € 592.506,31.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn. 1556/233 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 21/01/2020.

Importo ipoteca: € 557.563,92.

Importo capitale: € 278.781,96.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/04/2021 a Messina ai nn. 9023/6941 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 298/2021 del 19/03/2021- Ufficiale Giudiziario Barcellona P. G. (ME).

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

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 è costituito un condominio, di conseguenza non esiste un amministratore e ne un regolamento condominiale.

Non esistono spese ordinarie, annuali, insolute e ne previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 05/02/2007 - Repertorio n. 26554 - Raccolta n. 10017. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 26/02/2007: COMPRAVENDITE con riserva di area sottoposte a condizione sospensiva APPALTI soggetto ad IVA.

SUCCESSIVAMENTE

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 09/10/2009 - Repertorio n. 30413 - Raccolta n. 12562. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 28/10/2009: ATTO DI ACCERTAMENTO DI NON AVVERSAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA COMPRAVENDITA con riserva di area APPALTO soggetto ad IVA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, indicato come "corpo A " nei documenti urbanistici autorizzati, dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a SUD del territorio comunale, che nel vigente P.R.G. ricade in zona "C.D.2" mentre per il PAI la zona risulta con vincolo R4 (rischio idraulico molto elevato).

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità edilizia del "corpo A", presso gli uffici di competenza, come nota di richiesta al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) che si allega, risulta che:

- rientra nel c.d. lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007, e successiva variante n. 130/2016 del 14.12.2016;
- munito di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina con Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017;
- l'unità immobiliare è munita di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con Prot.n. 20210 in data 23/05/2020 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME);
- Si allega l'Attestazione di Prestazione Energetica redatta per la S.C.A., in quanto non vi sono state modifiche all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, tali da invalidarla.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007 N. 117/2007 e successive varianti, per lavori di Lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 14.12.2016 N. 130/2016

Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina N. Prot. Uscita n.

102612 in data 12/05/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C.D.2"



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Confrontando i documenti catastali, evasi nelle date del 02/11/2022, 22/12/2022, 30/01/2023 e del 06/02/2023, i documenti urbanistici e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di causa, si è rilevato dai sopralluoghi quanto segue:

- vi è corrispondenza con le visure catastali, elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- vi è corrispondenza con la planimetria per la distribuzione degli spazi interni;
- non vi è corrispondenza con la planimetria catastale in quanto l'altezza interna utile non conforme con lo stato dei luoghi.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

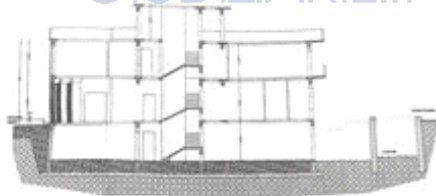
Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, art. 37 del D.P.R. N. 380/01, e successive modifiche ed integrazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione delle altezze [spese: sanzione € 516.00 + n. 5 marche da bollo da € 16.00 + diritti di segreteria € 250.00 + onorario tecnico € 2.000]: € 2.846,00



sezione - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

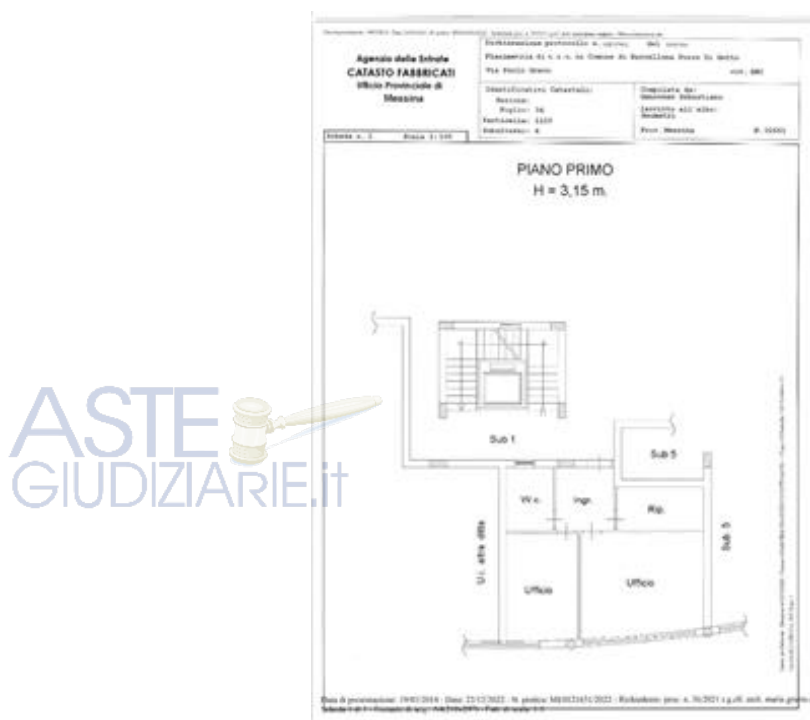
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di VARIAZIONE CATASTALE "MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" in quanto va corretto l'altezza del piano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione dell'altezza (spese: onorario tecnico + diritti catastali): € 450,00





planimetria catastale del 22.12.2022

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 5, FRAZIONE FRAZIONE
S. VENERA, QUARTIERE CONTRADA CHIUSA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A10

ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **61,07** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

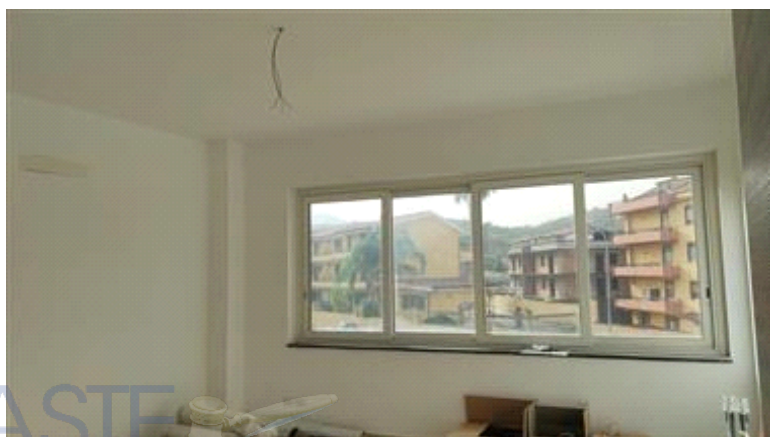
L'immobile, destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo piano f.t., ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: primo f.t., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina: a EST con il corridoio condominiale, a SUD con il sub 5, a NORD con altra ditta mentre a OVEST è prospiciente sulla Via Paolo Greco, strada di lottizzazione.

Immobile costruito nel 2007.



locale ufficio



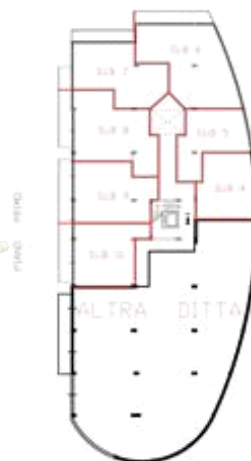
locale bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castoreale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto OVEST - Via Paolo Greco



schema generale ubicazione sub piano 1 f.t.

SERVIZI

scuola elementare
palazzetto dello sport
scuola media inferiore
campo da calcio
spazi verde

COLLEGAMENTI

autobus

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 24 di 94

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie lorda complessiva di circa mq 61,07 ed una altezza utile di circa m 2,95. L'organizzazione degli ambienti interni è data da spazi ben distinti, dove l'ingresso apre sull'area del disimpegno da cui si fruisce ai due locali ufficio, al ripostiglio e al W.C..

I locali ufficio prospettano sulla Via pubblica con delle vetrate montate su profili in alluminio, l'ingresso ed il bagno mostra l'affaccio sulla zona servita condominiale. Le rifiniture interne alle pareti sono date da intonaco civile e pittura del tipo idropittura, i pavimenti e il rivestimento delle pareti del servizio igienico sono ceramici, il W.C., avente predisposizione per l'acqua calda sanitaria, è provvisto di apparecchi igienico-sanitari in porcellana quali water, lavandino e piatto doccia, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con serranda avvolgibile, le porte interne sono in legno mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

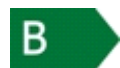
Tutti i locali abitabili, compreso i bagni, sono adeguatamente areati ed illuminati con aree finestrate superiori ad 1/8 delle superfici servite.

La struttura del corpo di fabbrica è in c.a., per la stessa è presente il collaudo strutturale (allegato), essa appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

Gli impianti sia elettrico, idrico che fognante si presentano sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

CLASSE ENERGETICA:



[KWh /m2 annuo per edifici non residenziali 15,97 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	61,07	x	100 %	=	61,07
Totale:	61,07				61,07





planimetria catastale



planimetria urbanistica - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

gabetti (30/12/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

agenzia delle entrate (27/12/2022)

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. A/10, viene a risultare di €/mq 950,00.

Pertanto risulta quanto segue:

Immobile..... = mq 61,07 x €/mq 950,00 = € 58.016,50

Sommano..... € 58.016,50

Valore di mercato..... $Sc \times Pm = \dots\dots\dots Vm = € 58.016,50$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,07 x 950,00 = **58.016,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.016,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.016,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza dell'immobile

– **superficie lorda o commerciale = mq 61,07**

(determinata considerando il 100% delle murature di esclusiva pertinenza ed il 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari e con il vano scala);

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto (ME), osservatori del mercato immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A10	ufficio	61,07	0,00	58.016,50	58.016,50
				58.016,50 €	58.016,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.296,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.720,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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: **€. 2.736,03**

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: **€. 51.984,48**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A10 ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, , quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **59,04** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1120 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina: ad EST con il corridoio condominiale, a SUD con il sub 6, a NORD sub 4 mentre a OVEST è prospiciente sulla Via Paolo Greco, strada di lottizzazione.

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.792,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.152,40
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da certificazione non ci sono differenze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dal pignoramento, verificate da ispezioni ipotecarie fatte in data del 30/01/2023.

Non ci sono comproprietari sull'immobile all'epoca della trascrizione del pignoramento come pure non esistono vincoli sull'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 28 di 94



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**, iscritta il 15/02/2011 a Messina ai nn. 4758/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2011 Rep. n. 32310/13805 in Notar GIAMBO' Antonella.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni 7.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 24162/2705 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1264/2018 del 26/08/2019.

Importo ipoteca: € 657.233,52.

Importo capitale: € 328.616,76.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26561/3025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 26/09/2019..

Importo ipoteca: € 1.185.012,62.

Importo capitale: € 592.506,31.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn. 1556/233 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 21/01/2020.

Importo ipoteca: € 557.563,92.

Importo capitale: € 278.781,96.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/04/2021 a Messina ai nn. 9023/6941 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 298/2021 del 19/03/2021- Ufficiale Giudiziario Barcellona P. G. (ME).

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

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 è costituito un condominio, di conseguenza non esiste un amministratore e ne un regolamento condominiale.

Non esistono spese ordinarie, annuali, insolute e ne previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 05/02/2007 - Repertorio n. 26554 - Raccolta n. 10017. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 26/02/2007: COMPRAVENDITE con riserva di area sottoposte a condizione sospensiva APPALTI soggetto ad IVA.

SUCCESSIVAMENTE

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 09/10/2009 - Repertorio n. 30413 - Raccolta n. 12562. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 28/10/2009: ATTO DI ACCERTAMENTO DI NON AVVERSAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA COMPRAVENDITA con riserva di area APPALTO soggetto ad IVA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, indicato come "corpo A " nei documenti urbanistici autorizzati, dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a SUD del territorio comunale, che nel vigente P.R.G. ricade in zona "C.D.2" mentre per il PAI la zona risulta con vincolo R4 (rischio idraulico molto elevato).

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità edilizia del "corpo A", presso gli uffici di competenza, come nota di richiesta al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) che si allega, risulta che:

- rientra nel c.d. lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007, e successiva variante n. 130/2016 del 14.12.2016;
- munito di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina con Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017;
- l'unità immobiliare è munita di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con Prot.n. 20210 in data 23/05/2020 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).
- Si allega l'Attestazione di Prestazione Energetica redatta per la S.C.A., in quanto non vi sono state modifiche all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, tali da invalidarla.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007 N. 117/2007 e successive varianti, per lavori di Lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Variante Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 14.12.2016 N. 130/2016

Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina N. Prot. Uscita n.

102612 in data 12/05/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C.D.2"



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Confrontando i documenti catastali, evasi nelle date del 02/11/2022, 22/12/2022, 30/01/2023 e del 06/02/2023, i documenti urbanistici e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di causa, si è rilevato dai sopralluoghi quanto segue:

- vi è corrispondenza con le visure catastali, elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- vi è corrispondenza con la planimetria per la distribuzione degli spazi interni;
- non vi è corrispondenza con la planimetria catastale in quanto l'altezza utile interna non conforme con lo stato dei luoghi.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, art. 37 del D.P.R. N. 380/01, e successive modifiche ed integrazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione delle altezze [spese: sanzione € 516.00 + n. 5 marche da bollo da € 16.00 + diritti di segreteria € 250.00 + onorario tecnico € 2.000]: € 2.846,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

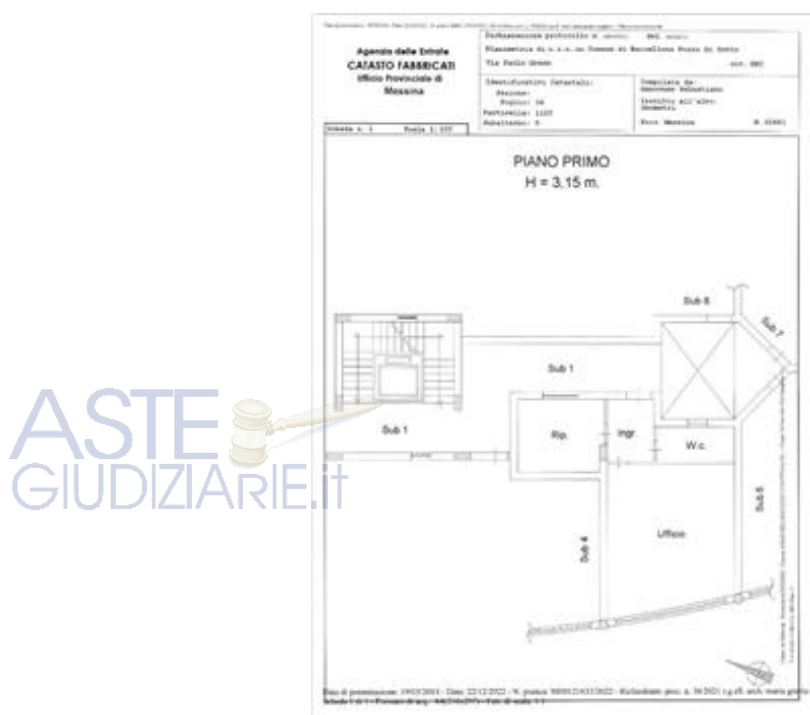
Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione dell'altezza (spese: onorario tecniche + diritti catastali + cassa) : € 450,00





planimetria catastale del 22.12.2022

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 5, FRAZIONE FRAZIONE
S. VENERA, QUARTIERE CONTRADA CHIUSA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A10

ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, , quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **59,04** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1120 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina: ad EST con il corridoio condominiale, a SUD con il sub 6, a NORD sub 4 mentre a OVEST è prospiciente sulla Via Paolo Greco, strada di lottizzazione.

Immobile costruito nel 2007.



tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 32 di 94

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castoreale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



prospetto OVEST - Via Paolo Greco



schema generale ubicazione sub piano 1 f.t.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media superiore
palazzetto dello sport
campo da calcio
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie lorda complessiva di circa mq 59,04 ed una altezza utile di circa m 2,95. L'organizzazione degli ambienti interni è data da spazi ben distinti dove l'ingresso apre sull'area del disimpegno da cui si fruisce ad un locale ufficio, al W.C. e all'archivio.

I locali ufficio prospettano sulla Via pubblica con delle vetrate montate su profili in alluminio, l'ingresso ed il bagno mostra l'affaccio sullo spazio condominiale, servito un corpo scala e ascensore non funzionante. Le rifiniture interne alle pareti sono date da intonaco civile e pittura del tipo idropittura, i pavimenti e il rivestimento delle pareti del servizio igienico sono ceramici, il W.C., avente predisposizione per l'acqua calda sanitaria, è provvisto di apparecchi igienico-sanitari in porcellana quali water, lavandino e piatto doccia, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con serranda avvolgibile, le porte interne sono in legno mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Tutti i locali abitabili, compreso i bagni, sono adeguatamente areati ed illuminati con aree finestate superiori ad 1/8 delle superfici servite.

La struttura del corpo di fabbrica è in c.a., per la stessa è presente il collaudo strutturale (allegato), essa appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.



tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 33 di 94



Gli impianti sia elettrico, idrico che fognante si presentano sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

CLASSE ENERGETICA:



[KWh /m2 annuo per edifici non residenziali 13,85 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	59,04	x	100 %	=	59,04
Totale:	59,04				59,04



planimetria catastale



planimetria urbanistica - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

gabetti (30/12/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00
agenzia delle entrate (27/12/2022)
Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. A/10, viene a risultare di €/mq 950,00.

Pertanto risulta quanto segue:

Immobile..... = mq 59,04 x €/mq 950,00 = € 56.088,00

Sommano..... € 56.088,00

Valore di mercato.....Sc x Pm =Vm = € 56.088,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,04 x 950,00 = **56.088,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.088,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.088,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza dell'immobile

– superficie lorda o commerciale = mq 59,04

(determinata considerando il 100% delle murature di esclusiva pertinenza ed il 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari e con il vano scala)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A10	ufficio	59,04	0,00	56.088,00	56.088,00
				56.088,00 €	56.088,00 €

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

€. 3.296,00

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

€. 52.792,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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

€. 2.639,60

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:

€ 50.152,40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 36 di 94



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A10 ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **108,86** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina: ad EST con sub 7, a OVEST con la Via Paolo Greco, strada di lottizzazione, mentre a SUD prospetta su un'area parcheggio di altra ditta e a NORD con sub 5.

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.118,63
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.112,69
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da certificazione non ci sono differenze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dal pignoramento, verificate da ispezioni ipotecarie fatte in data del 30/01/2023.

Non ci sono comproprietari sull'immobile all'epoca della trascrizione del pignoramento come pure non esistono vincoli sull'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 37 di 94



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**, iscritta il 15/02/2011 a Messina ai nn. 4758/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2011 Rep. n. 32310/13805 in Notar GIAMBO' Antonella.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni 7.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 24162/2705 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1264/2018 del 26/08/2019.

Importo ipoteca: € 657.233,52.

Importo capitale: € 328.616,76.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26561/3025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 26/09/2019..

Importo ipoteca: € 1.185.012,62.

Importo capitale: € 592.506,31.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn. 1556/233 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 21/01/2020.

Importo ipoteca: € 557.563,92.

Importo capitale: € 278.781,96.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/04/2021 a Messina ai nn. 9023/6941 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 298/2021 del 19/03/2021- Ufficiale Giudiziario Barcellona P. G. (ME).

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

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 è costituito un condominio, di conseguenza non esiste un amministratore e ne un regolamento condominiale.

Non esistono spese ordinarie, annuali, insolute e ne previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 05/02/2007 - Repertorio n. 26554 - Raccolta n. 10017. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 26/02/2007: COMPRAVENDITE con riserva di area sottoposte a condizione sospensiva APPALTI soggetto ad IVA.

SUCCESSIVAMENTE

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 09/10/2009 - Repertorio n. 30413 - Raccolta n. 12562. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 28/10/2009: ATTO DI ACCERTAMENTO DI NON AVVERSAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA COMPRAVENDITA con riserva di area APPALTO soggetto ad IVA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, indicato come "corpo A " nei documenti urbanistici autorizzati, dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a SUD del territorio comunale, che nel vigente P.R.G. ricade in zona "C.D.2" mentre per il PAI la zona risulta con vincolo R4 (rischio idraulico molto elevato).

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità edilizia del corpo di fabbrica, presso gli uffici di competenza, come nota di richiesta al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) che si allega, risulta che:

- rientra nel c.d. lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007, e successiva variante n. 130/2016 del 14.12.2016;
- munito di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina con Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017;
- l'unità immobiliare è munita di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con Prot.n. 20210 in data 23/05/2020 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007 N. **117/2007** e successive varianti, per lavori di Lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Variante: Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 14.12.2016 N. **130/2016**

Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina N. **Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C.D.2"



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Confrontando i documenti catastali, evasi nelle date del 02/11/2022, 22/12/2022, 30/01/2023 e del 06/02/2023, i documenti urbanistici e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di causa, si è rilevato dai sopralluoghi quanto segue:

- vi è corrispondenza con le visure catastali, elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- vi è corrispondenza con la planimetria per la distribuzione degli spazi interni;
- non vi è corrispondenza con la planimetria catastale in quanto non conforme l'altezza interna utile con lo stato dei luoghi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

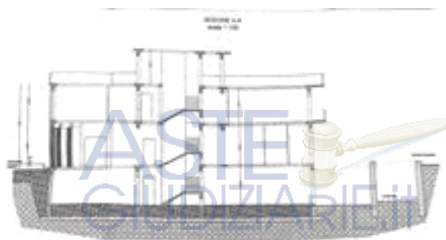
Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, art. 37 del D.P.R. N. 380/01, e successive modifiche ed integrazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione delle altezze [spese: sanzione € 516.00 + n. 5 marche da bollo da € 16.00 + diritti di segreteria € 250.00 + onorario tecnico € 2.000] : € 2.846,00



sezione - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

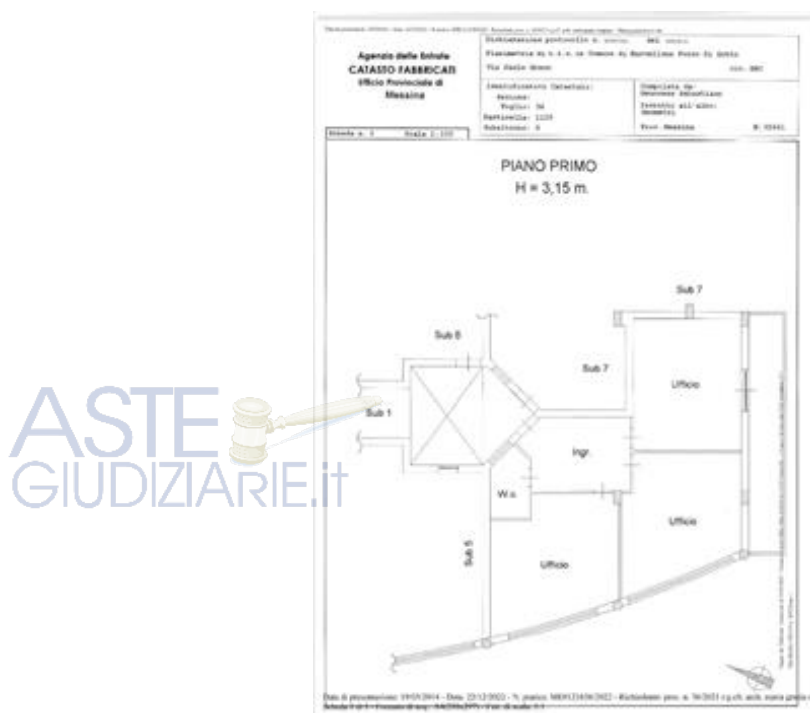
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di VARIAZIONE CATASTALE "MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" in quanto va corretto l'altezza del piano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione dell'altezza (spese: onorario tecniche+diritti catastali+cassa) : € 450,00





planimetria catastale del 22.12.2022

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 5, FRAZIONE FRAZIONE
S. VENERA, QUARTIERE CONTRADA CHIUSA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A10

ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **108,86** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** (***)

L'immobile, destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: 1, intestato a *** **DATO OSCURATO** ***
Coerenze: confina: ad EST con sub 7, a OVEST con la Via Paolo Greco, strada di lottizzazione, mentre a SUD prospetta su un'area parcheggio di altra ditta e a NORD con sub 5.

Immobile costruito nel 2007.



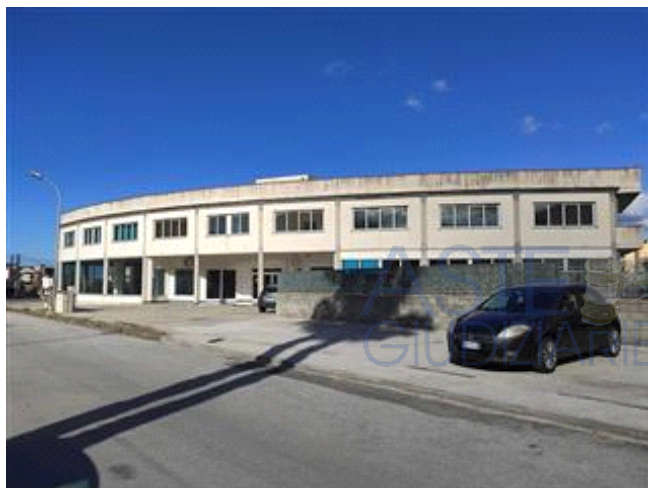
loCALE disimpegno



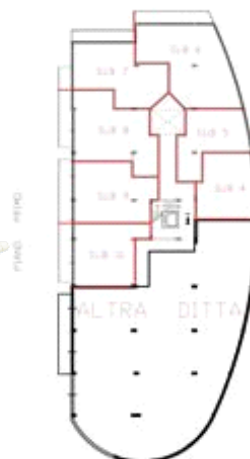
loCALE ufficio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castoreale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto OVEST - Via Paolo Greco



schema generale ubicazione sub piano 1 f.t.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media superiore
palazzetto dello sport
campo da calcio
spazi verde

COLLEGAMENTI

autobus

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 42 di 94



L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie lorda complessiva di circa mq 105,18 ed una altezza utile di circa m 2,95, prospetta su due lati SUD ed EST, di cui l'ultimo è corredato di balcone. L'organizzazione degli ambienti interni è data da spazi ben distinti dove l'ingresso apre sull'area del disimpegno da cui si fruisce ai tre locali uffici e al W.C.

I locali ufficio prospettano sulla Via pubblica con delle vetrate montate su profili in alluminio, l'ingresso ed il bagno mostra l'affaccio sullo spazio condominiale, servito da un corpo scala con ascensore non funzionante. Le rifiniture interne alle pareti sono date da intonaco civile e pittura del tipo idropittura, i pavimenti e il rivestimento delle pareti del servizio igienico sono ceramici, il W.C., avente predisposizione per l'acqua calda sanitaria, è provvisto di apparecchi igienico-sanitari in porcellana quali water, lavandino e piatto doccia, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con serranda avvolgibile, le porte interne sono in legno mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Tutti i locali abitabili, compreso i bagni, sono adeguatamente areati ed illuminati con aree finestrate superiori ad 1/8 delle superfici servite.

La struttura del corpo di fabbrica è in c.a., per la stessa è presente il collaudo strutturale (allegato), essa appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

Gli impianti sia elettrico, idrico che fognante si presentano sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

CLASSE ENERGETICA:



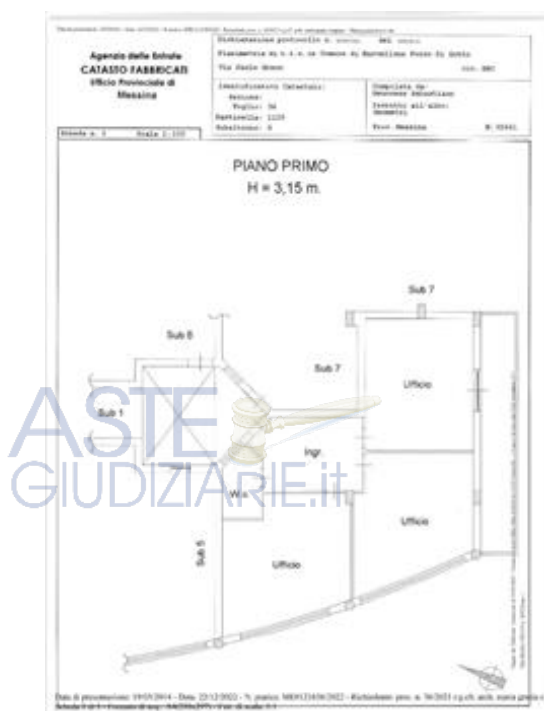
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	105,18	x	100 %	=	105,18
balcone	14,71	x	25 %	=	3,68
Totale:	119,89				108,86





planimetria catastale



planimetria urbanistica - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

gabetti (30/12/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

agenzia delle entrate (27/12/2022)

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. A/10, viene a risultare di €/mq 950,00, mentre, per il balcone la superficie totale viene ridotta rispettivamente del 25%.

Pertanto risulta quanto segue:

- Immobile.....= mq 105,18 x €/mq 950,00 = € 99.921,00
- Balcone (mq 14,71 x 0,25) = mq 3,6775 x €/mq 950,00 = € 3.493,63

Sommano.....€ 103.414,63

Valore di mercato.....Sc x Pm =Vm = € 103.414,63



tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 44 di 94

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,86 x 950,00 = 103.414,63

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 103.414,63

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 103.414,63

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza dell'immobile

– **superficie lorda o commerciale** = mq 105,18

(determinata considerando il 100% delle murature di esclusiva pertinenza ed il 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari e con il vano scala)

– **superficie balcone** =mq 14,71

(mq 14,71 da ridurre secondo le direttive tecniche in uso 25%)

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto (ME), osservatori del mercato immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A10	ufficio	108,86	0,00	103.414,63	103.414,63
				103.414,63 €	103.414,63 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.296,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.118,63

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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: € 5.005,93

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: € 95.112,69

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A10 ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **81,97** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina: ad EST con l'area sovrastante la corte del sub 2, a OVEST con corridoio condominiale e sub 6, mentre a SUD prospetta su parcheggio di altra ditta e a NORD sub 8.

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.077,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.373,98
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da certificazione non ci sono differenze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dal pignoramento, verificate da ispezioni ipotecarie fatte in data del 30/01/2023.

Non ci sono comproprietari sull'immobile all'epoca della trascrizione del pignoramento come pure non esistono vincoli sull'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 46 di 94



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**, iscritta il 15/02/2011 a Messina ai nn. 4758/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2011 Rep. n. 32310/13805 in Notar GIAMBO' Antonella.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni 7.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 24162/2705 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1264/2018 del 26/08/2019.

Importo ipoteca: € 657.233,52.

Importo capitale: € 328.616,76.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26561/3025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 26/09/2019..

Importo ipoteca: € 1.185.012,62.

Importo capitale: € 592.506,31.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn. 1556/233 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 21/01/2020.

Importo ipoteca: € 557.563,92.

Importo capitale: € 278.781,96.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/04/2021 a Messina ai nn. 9023/6941 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 298/2021 del 19/03/2021- Ufficiale Giudiziario Barcellona P. G. (ME).

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

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 è costituito un condominio, di conseguenza non esiste un amministratore e ne un regolamento condominiale.

Non esistono spese ordinarie, annuali, insolute e ne previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 05/02/2007 - Repertorio n. 26554 - Raccolta n. 10017. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 26/02/2007: COMPRAVENDITE con riserva di area sottoposte a condizione sospensiva APPALTI soggetto ad IVA.

SUCCESSIVAMENTE

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 09/10/2009 - Repertorio n. 30413 - Raccolta n. 12562. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 28/10/2009: ATTO DI ACCERTAMENTO DI NON AVVERSAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA COMPRAVENDITA con riserva di area APPALTO soggetto ad IVA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, indicato come "corpo A " nei documenti urbanistici autorizzati, dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a SUD del territorio comunale, che nel vigente P.R.G. ricade in zona "C.D.2" mentre per il PAI la zona risulta con vincolo R4 (rischio idraulico molto elevato).

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità edilizia del "corpo A", presso gli uffici di competenza, come nota di richiesta al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) che si allega, risulta che:

- rientra nel c.d. lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007, e successiva variante n. 130/2016 del 14.12.2016;
- munito di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina con Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017;
- l'unità immobiliare è munita di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con Prot.n. 20210 in data 23/05/2020 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).
- Si allega l'Attestazione di Prestazione Energetica redatta per la S.C.A., in quanto non vi sono state modifiche all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, tali da invalidarla.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici - catastali si evince la non corrispondenza con gli atti autorizzativi dei sub 7, 8, 9, 10. Le singole planimetrie catastali dei sub citati si presentano formalmente corrette, sia per la distribuzione degli spazi interni che per le porzioni dei balconi su cui prospettano, in quanto rappresentate come aree esclusive, mentre in loco e nei documenti urbanistici l'area balconi è in comune con gli altri immobili. Il problema si può ovviare collocando in loco dei pannelli opachi di un'altezza min. m 2,00, per delimitare l'area privata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 117/2007 e successive varianti, per lavori di Lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 14.12.2016
N. 130/2016

Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina N. Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C.D.2"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Confrontando i documenti catastali, evasi nelle date del 02/11/2022, 22/12/2022, 30/01/2023 e del 06/02/2023, i documenti urbanistici e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di causa, si è rilevato dai sopralluoghi quanto segue:

- vi è corrispondenza con le visure catastali, elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- vi è corrispondenza con la planimetria per la distribuzione degli spazi interni;
- non vi è corrispondenza con la planimetria catastale in quanto l'altezza utile interna non conforme con lo stato dei luoghi.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

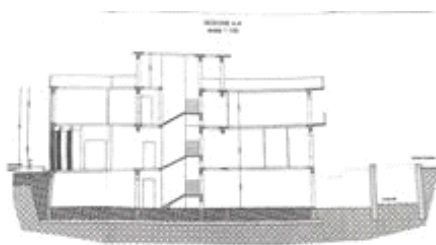
Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, art. 37 del D.P.R. N. 380/01, e successive modifiche ed integrazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione delle altezze [spese: anzione € 516.00 + n. 5 marche da bollo da € 16.00 + diritti di segreteria € 250.00 + onorario tecnico € 2.000]: € 2.846,00



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'area balcone nei luoghi e negli atti autorizzativi urbanistici è in comune con l'immobile sub 8

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il problema si può ovviare collocando in loco un pannello opaco di un'altezza min. m 2,00, per delimitare l'area privata.

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

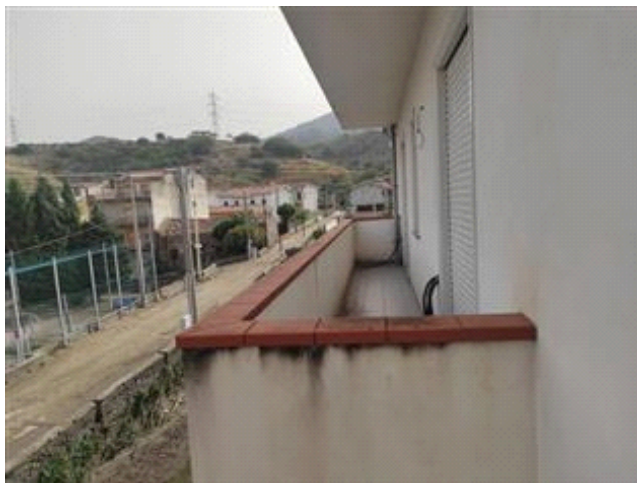
Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e collocazione di un pannello opaco con altezza m 2,00 - spese a corpo: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 ore



planimetria catastale



prospetto lato EST

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

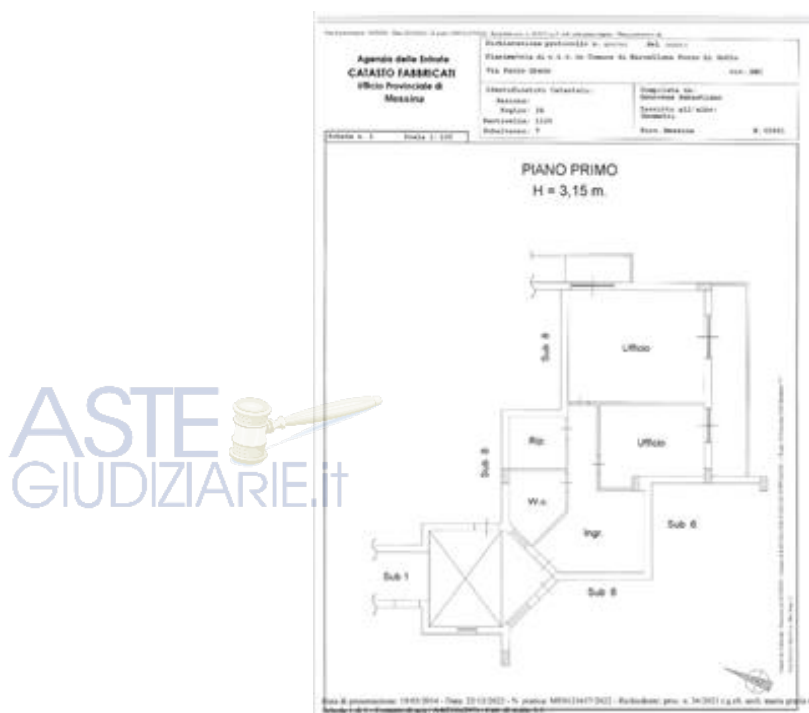
Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di VARIAZIONE CATASTALE "MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" in quanto va corretto l'altezza del piano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione dell'altezza (spese: onere tecnico + diritti catastali): €450,00



planimetria catastale del 22.12.2022

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 5, FRAZIONE FRAZIONE
S. VENERA, QUARTIERE CONTRADA CHIUSA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A10

ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **81,97** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

L'immobile, destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina: ad EST con l'area sovrastante la corte del sub 2, a OVEST con corridoio condominiale e sub 6, mentre a SUD prospetta su parcheggio di altra ditta e a NORD sub 8.

Immobile costruito nel 2007.



lato SUD - balcone



lato EST - balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castoreale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



prospetto lato EST



schema generale ubicazione sub piano 1 f.t.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media superiore
palazzetto dello sport
campo da calcio
spazi verde



tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 52 di 94



COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto, prospiciente sul lato SUD-EST, ha una superficie lorda complessiva di circa mq 78,06 ed una altezza utile di circa m 2,95. L'organizzazione degli ambienti interni è data da spazi ben distinti dove l'ingresso apre sull'area del disimpegno da cui si fruisce ai due locali uffici, al W.C. e al ripostiglio. Gli affacci a SUD ed a EST si presentano corredati da due balconi, di cui il balcone esposto a EST è in comune con il sub 8, mentre l'accesso ed il bagno mostrano l'affaccio sullo spazio condominiale che è servito da un corpo scala e ascensore non funzionante.

Le rifiniture interne alle pareti sono date da intonaco civile e pittura del tipo idropittura, i pavimenti e il rivestimento delle pareti del servizio igienico sono ceramici, il W.C., avente predisposizione per l'acqua calda sanitaria, è provvisto di apparecchi igienico-sanitari in porcellana quali water, lavandino e piatto doccia, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con serranda avvolgibile, le porte interne sono in legno mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Tutti i locali abitabili, compreso i bagni, sono adeguatamente areati ed illuminati con aree finestrate superiori ad 1/8 delle superfici servite.

La struttura del corpo di fabbrica è in c.a., per la stessa è presente il collaudo strutturale (allegato), essa appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

Gli impianti sia elettrico, idrico che fognante si presentano sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

CLASSE ENERGETICA:



[KWh /m2 annuo per edifici non residenziali 21,25 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	78,06	x	100 %	=	78,06
N. 2 balconi	15,65	x	25 %	=	3,91
Totale:	93,71				81,97



tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 53 di 94





planimetria catastale



planimetria urbanistica - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

gabetti (30/12/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 100,00

agenzia delle entrate (27/12/2022)

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. A/10, viene a risultare di €/mq 950,00, mentre, per i balconi le superfici totali vengono ridotti rispettivamente del 25%.

Pertanto risulta quanto segue:

- Immobile.....= mq 78,06 x €/mq 950,00 = € 74.157,00
- N.2 Balconi (mq 15,65 x 0,25) = mq 3,9125 x €/mq 950,00 = € 3.716,88

Sommano.....€ 77.873,88

Valore di mercato.....Sc x Pm =Vm = € 77.873,88

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,97 x 950,00 = 77.873,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.873,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.873,88

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza dell'immobile

– **superficie lorda o commerciale** = mq 78,06

(determinata considerando il 100% delle murature di esclusiva pertinenza ed il 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari e con il vano scala)

– **N. 2 superfici balconi** = mq 15,65

(mq 11,09 + mq 4,56 = mq 15,65 da ridurre secondo le direttive tecniche in uso 25%)

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto (ME), osservatori del mercato immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A10	ufficio	81,97	0,00	77.873,88	77.873,88
				77.873,88 €	77.873,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.796,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 74.077,88

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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: € 3.703,89

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: € 70.373,98

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A10 ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **92,05** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinato ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: primo f.t., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina: ad EST con l'area sovrastante la corte del sub 2, a OVEST con corridoio condominiale, mentre ad SUD con il sub 7 e a NORD con sub 9.

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.777,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.638,17
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In fase di accertamenti gli immobili corrispondenti ai sub 8-9-10 risultano occupati da terzi con un "CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO tra G.S.G. PROGET COSTRUZIONI S.R.L. e ASSOCIAZIONE CENTRO STUDI E FORMAZIONE LEONARDO, registrato all'Agenzia delle Entrate a Messina 23/11/2020 n. 5306 serie 3.

Questo tipo di locazione ha decorrenza dalla data di sottoscrizione fino al 29/10/2026.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da certificazione non ci sono differenze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dal

pignoramento, verificate da ispezioni ipotecarie fatte in data del 30/01/2023.

Non ci sono comproprietari sull'immobile all'epoca della trascrizione del pignoramento come pure non esistono vincoli sull'immobile.

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**, iscritta il 15/02/2011 a Messina ai nn. 4758/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2011 Rep. n. 32310/13805 in Notar GIAMBO' Antonella.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni 7.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 24162/2705 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1264/2018 del 26/08/2019.

Importo ipoteca: € 657.233,52.

Importo capitale: € 328.616,76.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26561/3025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 26/09/2019..

Importo ipoteca: € 1.185.012,62.

Importo capitale: € 592.506,31.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn. 1556/233 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 21/01/2020.

Importo ipoteca: € 557.563,92.

Importo capitale: € 278.781,96.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/04/2021 a Messina ai nn. 9023/6941 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 298/2021 del 19/03/2021- Ufficiale Giudiziario Barcellona P. G. (ME).

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

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 è costituito un condominio, di conseguenza non esiste un amministratore e ne un regolamento condominiale.

Non esistono spese ordinarie, annuali, insolute e ne previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 05/02/2007 - Repertorio n. 26554 - Raccolta n. 10017. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 26/02/2007: COMPRAVENDITE con riserva di area sottoposte a condizione sospensiva APPALTI soggetto ad IVA.

SUCCESSIVAMENTE

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 09/10/2009 - Repertorio n. 30413 - Raccolta n. 12562. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 28/10/2009: ATTO DI ACCERTAMENTO DI NON AVVERSAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA COMPRAVENDITA con riserva di area APPALTO soggetto ad IVA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, indicato come "corpo A " nei documenti urbanistici autorizzati, dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a SUD del territorio comunale, che nel vigente P.R.G. ricade in zona "C.D.2" mentre per il PAI la zona risulta con vincolo R4 (rischio idraulico molto elevato).

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità edilizia del "corpo A", presso gli uffici di competenza, come nota di richiesta al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) che si allega, risulta che:

- rientra nel c.d. lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007, e successiva variante n. 130/2016 del 14.12.2016;
- munito di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina con Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017;
- l'unità immobiliare è munita di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con Prot.n. 20210 in data 23/05/2020 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).
- Si allega l'Attestazione di Prestazione Energetica redatta per la S.C.A., in quanto non vi sono state modifiche all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, tali da invalidarla.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici - catastali si evince la non corrispondenza con gli atti autorizzativi, dei sub 7, 8, 9, 10. Le singole planimetrie catastali dei sub citati si presentano formalmente corrette, sia per la distribuzione degli spazi interni che per le porzioni dei balconi su cui prospettano, in quanto rappresentate come aree esclusive, mentre in loco e nei documenti urbanistici l'area balconi è in comune con gli altri immobili. Il problema si può ovviare collocando in loco dei pannelli opachi di un'altezza min. m 2,00, per delimitare l'area privata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007 N. 117/2007 e successive varianti, per lavori di Lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 14.12.2016 N. 130/2016

N. Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017, per lavori di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C.D.2"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Confrontando i documenti catastali, evasi nelle date del 02/11/2022, 22/12/2022, 30/01/2023 e del 06/02/2023, i documenti urbanistici e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di causa, si è rilevato dai sopralluoghi quanto segue:

- vi è corrispondenza con le visure catastali, elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- vi è corrispondenza con la planimetria per la distribuzione degli spazi interni;
- non vi è corrispondenza con la planimetria catastale in quanto l'altezza utile interna non conforme con lo stato dei luoghi.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

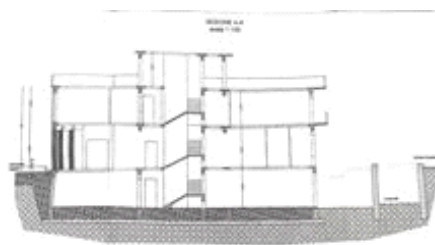
Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, art. 37 del D.P.R. N. 380/01, e successive modifiche ed integrazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione delle altezze [spese: sanzione € 516.00 + n. 5 marche da bollo da € 16.00 + diritti di segreteria € 250.00 + onorario tecnico € 2.000]: € 2.846,00



sezione - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'area balcone nei luoghi e negli atti autorizzativi urbanistici

è in comune con l'immobile sub 7

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il problema si può ovviare collocando in loco un pannello opaco di un'altezza min. m 2,00, per delimitare l'area privata.

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

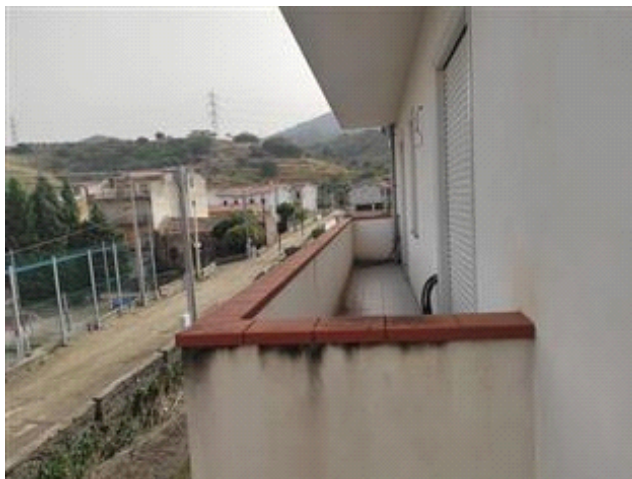
Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e collocazione di un pannello opaco con altezza m 2,00 - spese a corpo: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 ore



planimetria catastale



prospetto EST

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

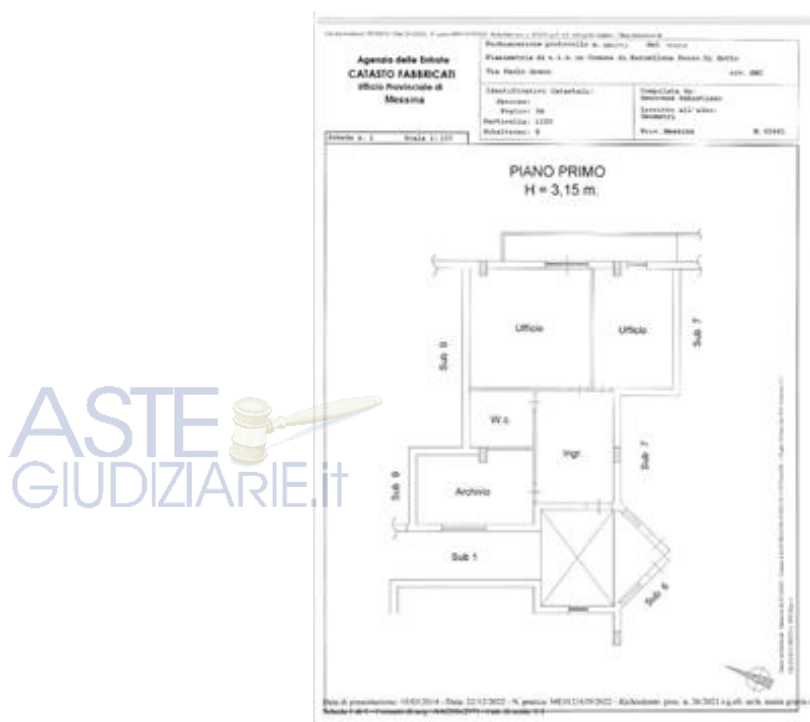
Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di VARIAZIONE CATASTALE "MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" in quanto va corretto l'altezza del piano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione dell'altezza (spese: onorario tecnico + diritti catastali) : € .450,00



planimetria catastale del 22.12.2022

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 5, FRAZIONE FRAZIONE
S. VENERA, QUARTIERE CONTRADA CHIUSA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A10

ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **92,05** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'immobile, destinato ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: primo f.t., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina: ad EST con l'area sovrastante la corte del sub 2, a OVEST con corridoio condominiale, mentre ad SUD con il sub 7 e a NORD con sub 9.

Immobile costruito nel 2007.



ufficio



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castoreale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



prospetto lato EST



schema generale ubicazione sub piano 1 f.t.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media superiore
palazzetto dello sport
campo da calcio
spazi verde



tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 62 di 94

COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq 89,15 ed una altezza utile di circa m 2,95, la cui organizzazione degli ambienti interni è data da spazi ben distinti dove l'ingresso apre sull'area del disimpegno da cui si fruisce ai due locali uffici, al W.C. e alla stanza dell'archivio. La parte prospettante a EST è corredato di un balcone in comune con il sub 7.

Le rifiniture interne alle pareti sono date da intonaco civile e pittura del tipo idropittura, i pavimenti e il rivestimento delle pareti del servizio igienico sono ceramici, il W.C., avente predisposizione per l'acqua calda sanitaria, è provvisto di apparecchi igienico-sanitari in porcellana quali water, lavandino e piatto doccia, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con serranda avvolgibile, le porte interne sono in legno mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Tutti i locali abitabili sono adeguatamente areati ed illuminati con aree finestrate superiori ad 1/8 delle superfici servite.

La struttura del corpo di fabbrica è in c.a., per la stessa è presente il collaudo strutturale (allegato), essa appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

Gli impianti sia elettrico, idrico che fognante si presentano sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

CLASSE ENERGETICA:



[KWh /m2 annuo per edifici non residenziali 15,81 KWh/m²/anno]



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	89,15	x	100 %	=	89,15
balcone	11,60	x	25 %	=	2,90
Totale:	100,75				92,05





planimetria catastale



planimetria urbanistica - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate (27/12/2022)

Valore massimo: 900,00

gabetti (30/12/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. A/10, viene a risultare di €/mq 950,00, mentre, per i balconi le superfici totali vengono ridotti rispettivamente del 25%.

Pertanto risulta quanto segue:

- Immobile.....= mq 89,15 x €/mq 950,00 = € 84.692,50
- Balcone (mq 11,60 x 0,25) = mq 2,90 x €/mq 950,00 = € 2.755,0

Sommano..... € 87.447,50

Valore di mercato.....Sc x Pm =Vm = € 87.447,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,05 x 950,00 = **87.447,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.447,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.447,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza dell'immobile

– **superficie lorda o commerciale = mq 89,15**

(determinata considerando il 100% delle murature di esclusiva pertinenza ed il 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari e con il vano scala)

– **superficie balcone = mq 11,60**

(mq 11,60 da ridurre secondo le direttive tecniche in uso 25%)

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto (ME), osservatori del mercato immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A10	ufficio	92,05	0,00	87.447,50	87.447,50
				87.447,50 €	87.447,50 €

Riduzione del **1 %** per lo stato di occupazione: **€. 874,48**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.796,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.777,02**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** 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: **€. 4.138,85**

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: **€. 78.638,17**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A10 ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **80,11** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo piano f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: piano primo f.t., intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina: ad EST prospetta su corte del sub 2, a OVEST con corridoio condominiale, a SUD con il sub 8 mentre a NORD sub 10.

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.547,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.539,13
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In fase di accertamenti gli immobili corrispondenti ai sub 8-9-10 risultano occupati da terzi con un "CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO tra G.S.G. PROGET COSTRUZIONI S.R.L. e ASSOCIAZIONE CENTRO STUDI E FORMAZIONE LEONARDO, registrato all'Agenzia delle Entrate a Messina 23/11/2020 n. 5306 serie 3.

Questo tipo di locazione ha decorrenza dalla data di sottoscrizione fino al 29/10/2026.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 66 di 94



Come da certificazione non ci sono differenze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dal pignoramento, verificate da ispezioni ipotecarie fatte in data del 30/01/2023.

Non ci sono comproprietari sull'immobile all'epoca della trascrizione del pignoramento come pure non esistono vincoli sull'immobile.

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**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26561/3025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 26/09/2019..

Importo ipoteca: € 1.185.012,62.

Importo capitale: € 592.506,31.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn. 1556/233 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 21/01/2020.

Importo ipoteca: € 557.563,92.

Importo capitale: € 278.781,96.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/02/2011 a Messina ai nn. 4758/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2011 Rep. n. 32310/13805 in Notar GIAMBO' Antonella.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni 7.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 24162/2705 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1264/2018 del 26/08/2019.

Importo ipoteca: € 657.233,52.

Importo capitale: € 328.616,76.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/04/2021 a Messina ai nn. 9023/6941 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 298/2021 del 19/03/2021- Ufficiale Giudiziario Barcellona P. G. (ME).

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

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 è costituito un condominio, di conseguenza non esiste un amministratore e ne un regolamento condominiale.

Non esistono spese ordinarie, annuali, insolute e ne previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 05/02/2007 - Repertorio n. 26554 - Raccolta n. 10017. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 26/02/2007: COMPRAVENDITE con riserva di area sottoposte a condizione sospensiva APPALTI soggetto ad IVA.

SUCCESSIVAMENTE

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 09/10/2009 - Repertorio n. 30413 - Raccolta n. 12562. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 28/10/2009: ATTO DI ACCERTAMENTO DI NON AVVERSAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA COMPRAVENDITA con riserva di area APPALTO soggetto ad IVA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, indicato come "corpo A" nei documenti urbanistici autorizzati, dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a SUD del territorio comunale, che nel vigente P.R.G. ricade in zona "C.D.2" mentre per il PAI la zona risulta con vincolo R4 (rischio idraulico molto elevato).

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità edilizia del "corpo A", presso gli uffici di competenza, come nota di richiesta al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) che si allega, risulta che:

- rientra nel c.d. lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007, e successiva variante n. 130/2016 del 14.12.2016;
- munito di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina con Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017;
- l'unità immobiliare è munita di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con Prot.n. 20210 in data 23/05/2020 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).
- Si allega l'Attestazione di Prestazione Energetica redatta per la S.C.A., in quanto non vi sono state modifiche all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, tali da invalidarla.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici - catastali si evince la non corrispondenza con gli atti autorizzativi, dei sub 7, 8, 9, 10. Le singole planimetrie catastali dei sub citati si presentano formalmente corrette, sia per la distribuzione degli spazi interni che per le porzioni dei balconi su cui prospettano, in quanto rappresentate come aree esclusive, mentre in loco e nei documenti urbanistici l'area balconi è in comune con gli altri immobili. Il problema si può ovviare

collocando in loco dei pannelli opachi di un'altezza min. m 2,00, per delimitare l'area privata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007 N. 117/2007 e successive varianti, per lavori di Lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Variante - Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 14.12.2016 N. 130/2016

N. Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017, per lavori di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C.D.2"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Confrontando i documenti catastali, evasi nelle date del 02/11/2022, 22/12/2022, 30/01/2023 e del 06/02/2023, i documenti urbanistici e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di causa, si è rilevato dai sopralluoghi quanto segue:

- vi è corrispondenza con le visure catastali, elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- vi è corrispondenza con la planimetria per la distribuzione degli spazi interni;
- non vi è corrispondenza con la planimetria catastale in quantol'altezza utile interna non conforme con lo stato dei luoghi.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

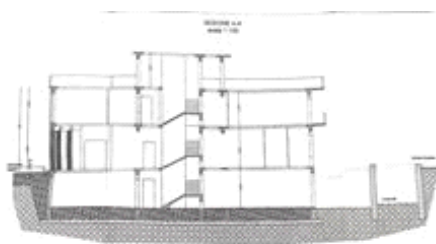
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, art. 37 del D.P.R. N. 380/01, e successive modifiche ed integrazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione delle altezze [spese: sanzione € 516.00 + n. 5 marche da bollo da € 16.00 + diritti di segreteria € 250.00 + onorario tecnico € 2.000]: € 2.846,00





ASTE
GIUDIZIARIE.it

sezione - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'area balcone nei luoghi e negli atti autorizzativi urbanistici è in comune con l'immobile sub 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il problema si può ovviare collocando in loco un pannello opaco di un'altezza min. m 2,00, per delimitare l'area privata.

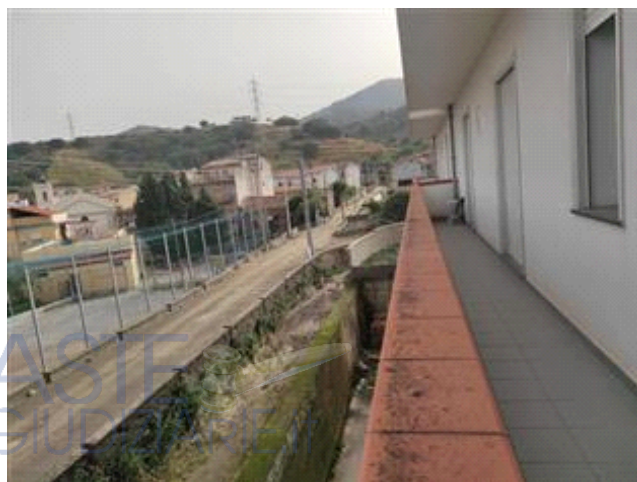
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e collocazione di un pannello opaco con altezza m 2,00 - spese a corpo: €500,00



planimetria catastale



prospetto EST

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di VARIAZIONE CATASTALE "MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" in quanto va corretto l'altezza del piano.

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

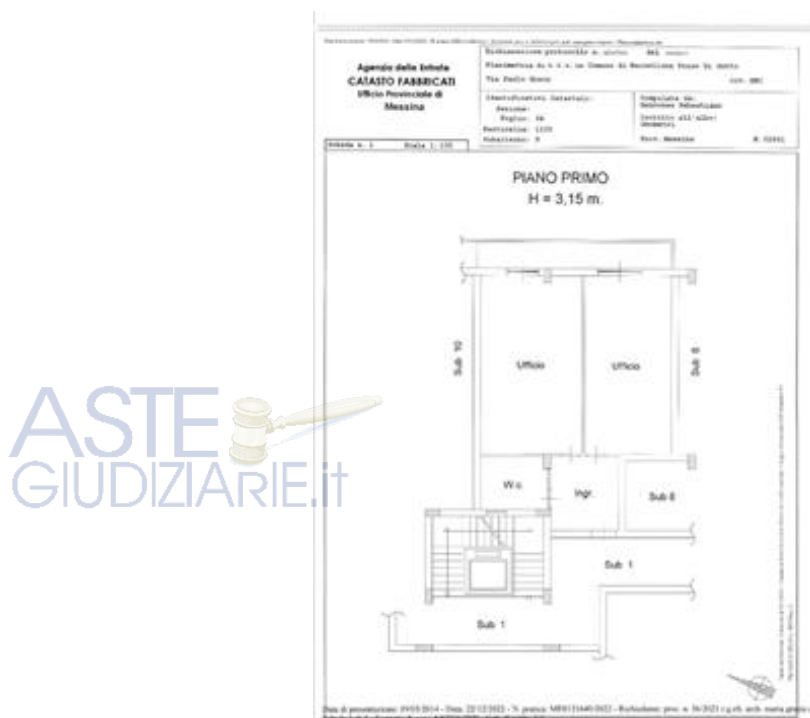
Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione dell'altezza (spese: onorario tecnico + diritti catastali) : €450,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 70 di 94



planimetria catastale del 22.12.2022

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 5, FRAZIONE FRAZIONE
S. VENERA, QUARTIERE CONTRADA CHIUSA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A10

ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **80,11** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

L'immobile, destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo piano f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: piano primo f.t., intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina: ad EST prospetta su corte del sub 2, a OVEST con corridoio condominiale, a SUD con il sub 8 mentre a NORD sub 10.

Immobile costruito nel 2007.



disimpegno



particolare bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castoreale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



area in oggetto



schema generale
ubicazione sub piano
1 f.t.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media superiore
palazzetto dello sport
campo da calcio
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq 76,88 ed una altezza utile di circa m 2,95. L'organizzazione degli ambienti interni è data da spazi ben distinti dove l'ingresso apre sull'area del disimpegno da cui si fruisce ai due locali uffici e al W.C.. La parte prospettante a EST è corredata di un balcone in comune con il sub 10, mentre l'accesso ed il bagno mostrano l'affaccio



tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 72 di 94



sullo spazio condominiale, servito da un corpo scala e ascensore non funzionante.

Le rifiniture interne alle pareti sono date da intonaco civile e pittura del tipo idropittura, i pavimenti e il rivestimento delle pareti del servizio igienico sono ceramici, il W.C., avente predisposizione per l'acqua calda sanitaria, è provvisto di apparecchi igienico-sanitari in porcellana quali water, lavandino e piatto doccia, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con serranda avvolgibile, le porte interne sono in legno mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Tutti i locali abitabili, compreso i bagni, sono adeguatamente areati ed illuminati con aree finestrate superiori ad 1/8 delle superfici servite.

La struttura del corpo di fabbrica è in c.a., per la stessa è presente il collaudo strutturale (allegato), essa appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

Gli impianti sia elettrico, idrico che fognante si presentano sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

CLASSE ENERGETICA:



[KWh /m2 annuo per edifici non residenziali 17,07 KWh/m²/anno]

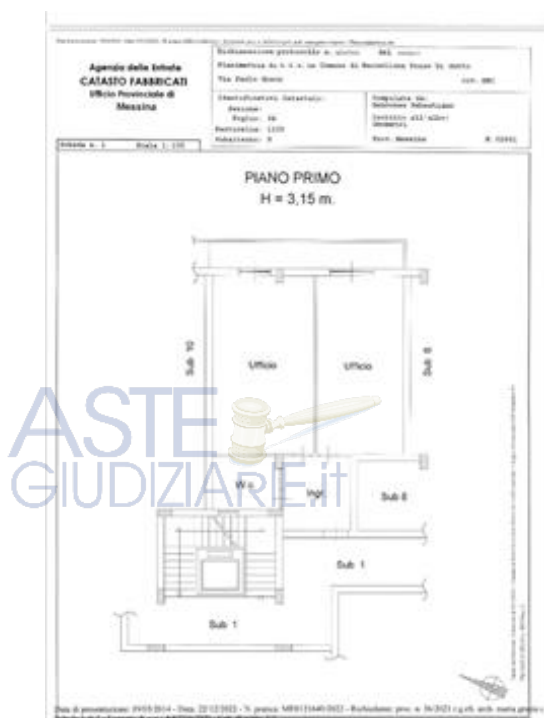
CONSISTENZA:

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

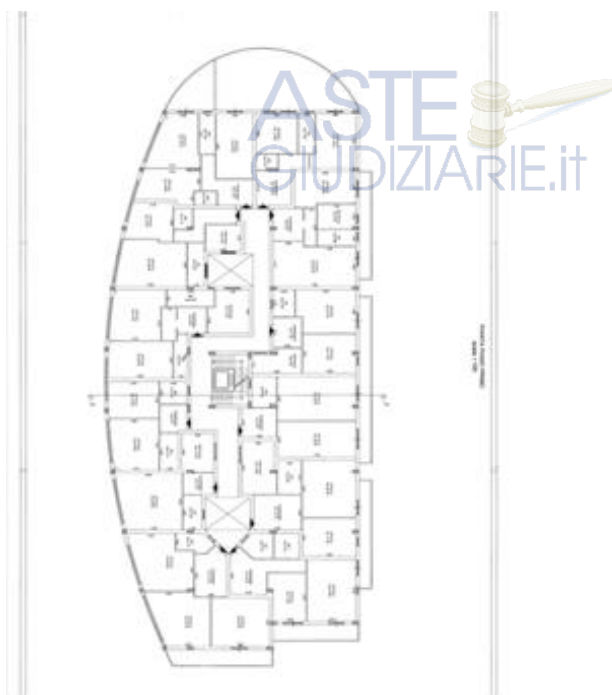
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	76,88	x	100 %	=	76,88
balcone	12,92	x	25 %	=	3,23
Totale:	89,80				80,11





planimetria catastale



planimetria urbanistica - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

gabetti (30/12/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

agenzia delle entrate (27/12/2022)

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. A/10, viene a risultare di €/mq 950,00, mentre, per i balconi le superfici totali vengono ridotti rispettivamente del 25%.

- Immobile.....= mq 76,88 x €/mq 950,00 = € 73.036,00
- Balcone (mq 12,92 x 0,25) = mq 3,23 x €/mq 950,00 = € 3.068,50

Sommano.....€ 76.104,50

Valore di mercato.....Sc x Pm =Vm = € 76.104,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,11 x 950,00 = **76.104,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.104,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.104,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza dell'immobile

– **superficie lorda o commerciale** = mq 76,88

(determinata considerando il 100% delle murature di esclusiva pertinenza ed il 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari e con il vano scala)

– **superficie balcone** =mq 12,92

(mq 12,92 da ridurre secondo le direttive tecniche in uso 25%)

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto (ME), osservatori del mercato immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A10	ufficio	80,11	0,00	76.104,50	76.104,50
				76.104,50 €	76.104,50 €

Riduzione del **1 %** per lo stato di occupazione: **€. 761,05**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.796,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.547,46**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **7 %** 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: **€. 5.008,32**

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: **€. 66.539,13**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A10 ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **71,64** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, con destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: primo f.t., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina: ad EST prospetta su corte del sub 2, a OVEST con corridoio condominiale, mentre ad SUD con il sub 9 e a NORD con altra ditta.

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.581,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.402,35
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In fase di accertamenti gli immobili corrispondenti ai sub 8-9-10 risultano occupati da terzi con un "CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO tra G.S.G. PROGET COSTRUZIONI S.R.L. e ASSOCIAZIONE CENTRO STUDI E FORMAZIONE LEONARDO, registrato all'Agenzia delle Entrate a Messina 23/11/2020 n. 5306 serie 3.

Questo tipo di locazione ha decorrenza dalla data di sottoscrizione fino al 29/10/2026.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da certificazione non ci sono differenze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dal

pignoramento, verificate da ispezioni ipotecarie fatte in data del 30/01/2023.

Non ci sono comproprietari sull'immobile all'epoca della trascrizione del pignoramento come pure non esistono vincoli sull'immobile.

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**, iscritta il 15/02/2011 a Messina ai nn. 4758/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2011 Rep. n. 32310/13805 in Notar GIAMBO' Antonella.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni 7.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 24162/2705 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1264/2018 del 26/08/2019.

Importo ipoteca: € 657.233,52.

Importo capitale: € 328.616,76.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26561/3025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 26/09/2019..

Importo ipoteca: € 1.185.012,62.

Importo capitale: € 592.506,31.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn. 1556/233 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 21/01/2020.

Importo ipoteca: € 557.563,92.

Importo capitale: € 278.781,96.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/04/2021 a Messina ai nn. 9023/6941 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 298/2021 del 19/03/2021- Ufficiale Giudiziario Barcellona P. G. (ME).

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

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 insolite alla data della perizia: €. 0,00
Ulteriori avvertenze:
Non è costituito un condominio, di conseguenza non esiste un amministratore e ne un regolamento condominiale.
Non esistono spese ordinarie, annuali, insolite e ne previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 05/02/2007 - Repertorio n. 26554 - Raccolta n. 10017. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 26/02/2007: COMPRAVENDITE con riserva di area sottoposte a condizione sospensiva APPALTI soggetto ad IVA.

SUCCESSIVAMENTE

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 09/10/2009 - Repertorio n. 30413 - Raccolta n. 12562. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 28/10/2009: ATTO DI ACCERTAMENTO DI NON AVVERSAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA COMPRAVENDITA con riserva di area APPALTO soggetto ad IVA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, indicato come "corpo A" nei documenti urbanistici autorizzati, dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a SUD del territorio comunale, che nel vigente P.R.G. ricade in zona "C.D.2" mentre per il PAI la zona risulta con vincolo R4 (rischio idraulico molto elevato).

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità edilizia del "corpo A", presso gli uffici di competenza, come nota di richiesta al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) che si allega, risulta che:

- rientra nel c.d. lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007, e successiva variante n. 130/2016 del 14.12.2016;
- munito di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina con Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017;
- l'unità immobiliare è munita di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con Prot.n. 20210 in data 23/05/2020 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).
- Si allega l'Attestazione di Prestazione Energetica redatta per la S.C.A., in quanto non vi sono state modifiche all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, tali da invalidarla.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici - catastali si evince la non corrispondenza con gli atti autorizzativi, dei sub 7, 8, 9, 10. Le singole planimetrie catastali dei sub citati si presentano formalmente corrette, sia per la distribuzione degli spazi interni che per le porzioni dei balconi su cui prospettano, in quanto rappresentate come aree esclusive, mentre in loco e nei documenti urbanistici l'area balconi è in comune con gli altri immobili. Il problema si può ovviare collocando in loco dei pannelli opachi di un'altezza min. m 2,00, per delimitare l'area privata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007 N. **117/2007** e successive varianti, per lavori di Lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 14.12.2016 N. **130/2016**

Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina N. **Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C.D.2"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Confrontando i documenti catastali, evasi nelle date del 02/11/2022, 22/12/2022, 30/01/2023 e del 06/02/2023, i documenti urbanistici e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di causa, si è rilevato dai sopralluoghi quanto segue:

- vi è corrispondenza con le visure catastali, elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- vi è corrispondenza con la planimetria per la distribuzione degli spazi interni;
- non vi è corrispondenza con la planimetria catastale in quanto l'altezza utile interna non conforme con lo stato dei luoghi.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, art. 37 del D.P.R. N. 380/01, e successive modifiche ed integrazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione delle altezze [spese: sanzione € 516.00 + n. 5 marche da bollo da € 16.00 + diritti di segreteria € 250.00 + onorario tecnico € 2.000]: € 2.846,00



sezione - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'area balcone è in comune con l'immobile sub 9
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il problema si può ovviare collocando in loco un pannello opaco di un'altezza min. m 2,00, per delimitare l'area privata.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e collocazione di un pannello opaco con altezza di m 2,00 - spese a corpo: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 ore



planimetria catasta



prospetto EST

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

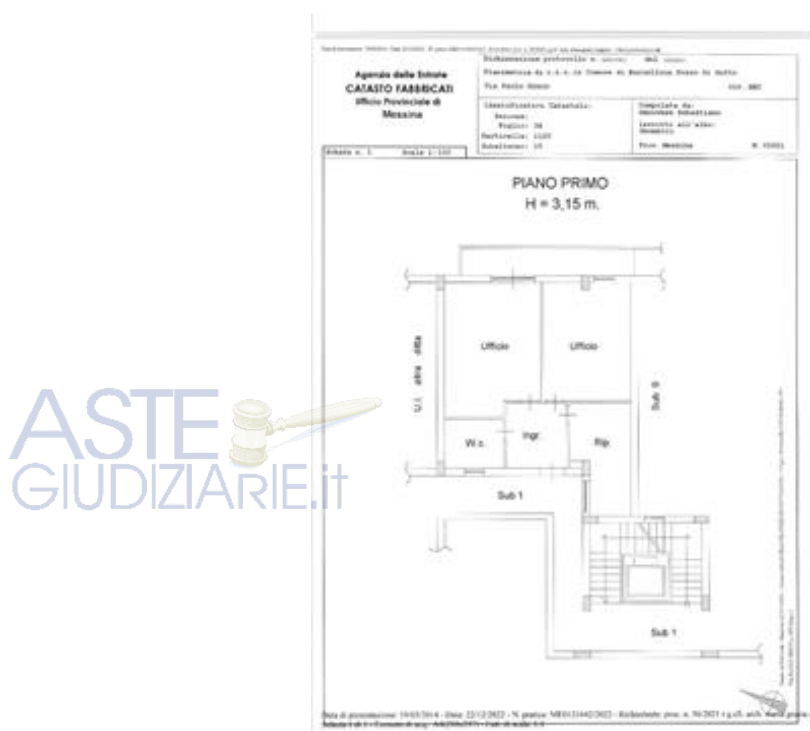
Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi con gli atti autorizzati urbanistici-catastali si osserva la difformità nell'altezza d'interpiano che è fuori tolleranza del 2%.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di VARIAZIONE CATASTALE "MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" in quanto va corretto l'altezza del piano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione dell'altezza (spese: onorario tecnico + diritti catastali): €.450,00



planimetria catastale del 22.12.2022

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 5, FRAZIONE FRAZIONE
S. VENERA, QUARTIERE CONTRADA CHIUSA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A10

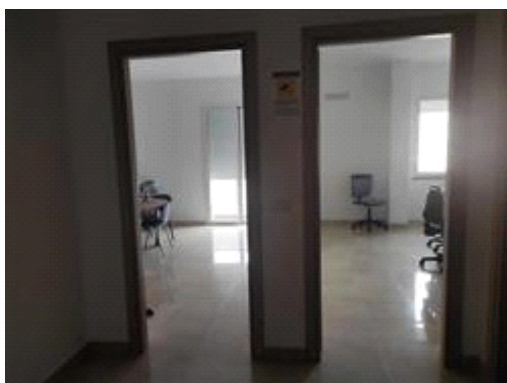
ufficio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **71,64** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

L'immobile, con destinazione ad uso ufficio, è ubicato al piano primo f.t. in un fabbricato a due elevazioni oltre cantinato e lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo f.t., scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: primo f.t., intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: confina: ad EST prospetta su corte del sub 2, a OVEST con corridoio condominiale, mentre ad SUD con il sub 9 e a NORD con altra ditta.

Immobile costruito nel 2007.



disimpegno



stanza ufficio piccolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castoreale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



area in oggetto



schema generale
ubicazione sub piano
1 f.t.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media superiore
palazzetto dello sport
campo da calcio
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq 68,67 ed una altezza utile di circa m 2,95. L'organizzazione degli ambienti interni è data da spazi ben distinti dove l'ingresso apre sull'area del disimpegno da cui si fruisce ai due locali uffici, al W.C. e archivio, mentre la parte prospettante a EST ha affaccio con balcone in comune con il sub 9, l'accesso ed il bagno mostrano l'affaccio sullo spazio condominiale, servito da un corpo scala e ascensore non funzionante.

Le rifiniture interne alle pareti sono date da intonaco civile e pittura del tipo idropittura, i

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 82 di 94



pavimenti e il rivestimento delle pareti del servizio igienico sono ceramici, il W.C., avente predisposizione per l'acqua calda sanitaria, è provvisto di apparecchi igienico-sanitari in porcellana quali water, lavandino e piatto doccia, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con serranda avvolgibile, le porte interne sono in legno mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Tutti i locali abitabili, compreso i bagni, sono adeguatamente areati ed illuminati con aree finestrate superiori ad 1/8 delle superfici servite.

La struttura del corpo di fabbrica è in c.a., per la stessa è presente il collaudo strutturale (allegato), essa appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

Gli impianti sia elettrico, idrico che fognante si presentano sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

CLASSE ENERGETICA:



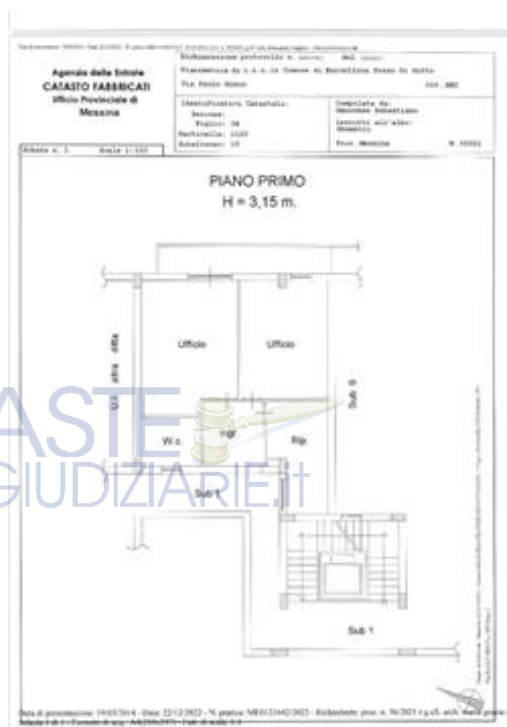
[KWh /m2 annuo per edifici non residenziali 15,37 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	68,67	x	100 %	=	68,67
balcone	11,88	x	25 %	=	2,97
Totale:	80,55				71,64



planimetria catastale



planimetria urbanistica - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

gabetti (30/12/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

agenzia delle entrate (27/12/2022)

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. A/10, viene a risultare di €/mq 950,00, mentre, per i balconi le superfici totali vengono ridotti rispettivamente del 25%.

Pertanto risulta quanto segue:

- Immobile.....= mq 68,67 x €/mq 950,00 = € 65.236,50
- Balcone (mq 11,88 x 0,25) = mq 2,97 x €/mq 950,00 = € 2.821,50

Sommano.....€ 68.058,00

Valore di mercato.....Sc x Pm =Vm = € 68.058,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,64 x 950,00 = **68.058,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.058,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.058,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza dell'immobile

– **superficie lorda o commerciale = mq 68,67**

(determinata considerando il 100% delle murature di esclusiva pertinenza ed il 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari e con il vano scala)

– **superficie balcone =mq 11,88**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto (ME), osservatori del mercato immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A10	ufficio	71,64	0,00	68.058,00	68.058,00
				68.058,00 €	68.058,00 €

Riduzione del **1 %** per lo stato di occupazione: **€. 680,58**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.796,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.581,42**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** 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: **€. 3.179,07**

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:

€. 60.402,35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 86 di 94



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F/5 a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **119,82** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un lastrico solare a copertura di un fabbricato costituito da un piano cantinato adibito a magazzino, piano terra adibito a negozio e piano primo adibito ad ufficio.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 1002 mq, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: secondo f.t., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: prospetta: ad EST sul Torrente Riti e a OVEST sulla Via Paolo Greco, strada di lottizzazione, mentre a NORD con la Via Destra Longano e a SUD con l'area sovrastante del parcheggio di altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.832,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.726,18
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da certificazione non ci sono differenze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dal pignoramento, verificate da ispezioni ipotecarie fatte in data del 30/01/2023.

Non ci sono comproprietari sull'immobile all'epoca della trascrizione del pignoramento come pure non esistono vincoli sull'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 87 di 94



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**, iscritta il 15/02/2011 a Messina ai nn. 4758/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2011 Rep. n. 32310/13805 in Notar GIAMBO' Antonella.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni 7.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 24162/2705 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1264/2018 del 26/08/2019.

Importo ipoteca: € 657.233,52.

Importo capitale: € 328.616,76.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26561/3025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 26/09/2019..

Importo ipoteca: € 1.185.012,62.

Importo capitale: € 592.506,31.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

ipoteca **legale**, iscritta il 24/01/2020 a Messina ai nn. 1556/233 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa con sede in Messina Rep. n. 1295/2017 del 21/01/2020.

Importo ipoteca: € 557.563,92.

Importo capitale: € 278.781,96.

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/04/2021 a Messina ai nn. 9023/6941 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 298/2021 del 19/03/2021- Ufficiale Giudiziario Barcellona P. G. (ME).

La formalità è riferita solamente a all'immobile esecutato + altri

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non è costituito un condominio, di conseguenza non esiste un amministratore e ne un regolamento condominiale.

Non esistono spese ordinarie, annuali, insolte e ne previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 05/02/2007 - Repertorio n. 26554 - Raccolta n. 10017. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 26/02/2007: COMPRAVENDITE con riserva di area sottoposte a condizione sospensiva APPALTI soggetto ad IVA.

SUCCESSIVAMENTE

Dati derivati dall'Atto Pubblico del 09/10/2009 - Repertorio n. 30413 - Raccolta n. 12562. Rogante: Notaio GIAMBO' Antonella - Sede: Barcellona Pozzo di Gotto (ME)- Registrazione in Barcellona P.G. il 28/10/2009: ATTO DI ACCERTAMENTO DI NON AVVERSAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA COMPRAVENDITA con riserva di area APPALTO soggetto ad IVA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, indicato come "corpo A " nei documenti urbanistici autorizzati, dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a SUD del territorio comunale, che nel vigente P.R.G. ricade in zona "C.D.2" mentre per il PAI la zona risulta con vincolo R4 (rischio idraulico molto elevato).

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità edilizie del "corpo A", presso gli uffici di competenza, come nota di richiesta al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) che si allega, risulta che:

- rientra nel c.d. lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007, e successiva variante n. 130/2016 del 14.12.2016;
- munito di Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina con Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 17.07.2007 N. **117/2007** e successive varianti, per lavori di Lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 26.06.1995 e n. 45 del 02.07.1997, realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 117/2007, rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Variante :Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) 14.12.2016 N. **130/2016**

Certificato di Collaudo Statico depositato agli uffici del Genio Civile di Messina N. **Prot. Uscita n. 102612 in data 12/05/2017**



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Confrontando i documenti catastali, evasi nelle date del 02/11/2022, 22/12/2022, 30/01/2023 e del 06/02/2023, i documenti urbanistici e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di causa, si è rilevato dai sopralluoghi quanto segue:

- vi è corrispondenza con la visura catastale e l'estratto di mappa;
- vi è corrispondenza con l'elaborato planimetrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici - catastali si evince la corrispondenza agli atti autorizzativi.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata.

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 BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAOLO GRECO 5, FRAZIONE FRAZIONE
S. VENERA, QUARTIERE CONTRADA CHIUSA
DI CUI AL PUNTO F/5

a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Paolo Greco 5, frazione frazione S. Venera, quartiere contrada Chiusa, della superficie commerciale di **119,82** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

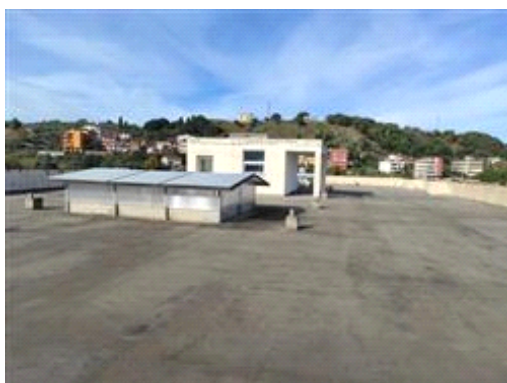
L'immobile in oggetto è un lastrico solare a copertura di un fabbricato costituito da un piano cantinato adibito a magazzino, piano terra adibito a negozio e piano primo adibito ad ufficio.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1120 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 1002 mq, indirizzo catastale: Via Paolo Greco snc, piano: secondo f.t., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: prospetta: ad EST sul Torrente Riti e a OVEST sulla Via Paolo Greco, strada di lottizzazione, mentre a NORD con la Via Destra Longano e a SUD con l'area sovrastante del parcheggio di altra ditta.





lato NORD



lato SUD-EST

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castroreale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



area in oggetto



lato NORD/OVEST- fabbricato a 2 piani f.t. oltre cantinato e lastrico solare

SERVIZI

scuola elementare
scuola media superiore
palazzetto dello sport
campo da calcio
spazi verde



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si presenta come lastrico solare calpestabile, non pavimentato, corredato da parapetto, a cui si accede tramite il torrino del corpo scala-ascensore, che mostra due ingressi collocati rispettivamente sul lato NORD e lato SUD. Ha una superficie lorda complessiva di circa mq 1.160,74, dove sono ubicati due lucernai, con inclinazione variabile, che hanno la funzione di dare luce agli spazi condominiali del piano sottostante.

La struttura del corpo di fabbrica è in c.a., per la stessa è presente il collaudo strutturale (allegato), essa appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata

CONSISTENZA:



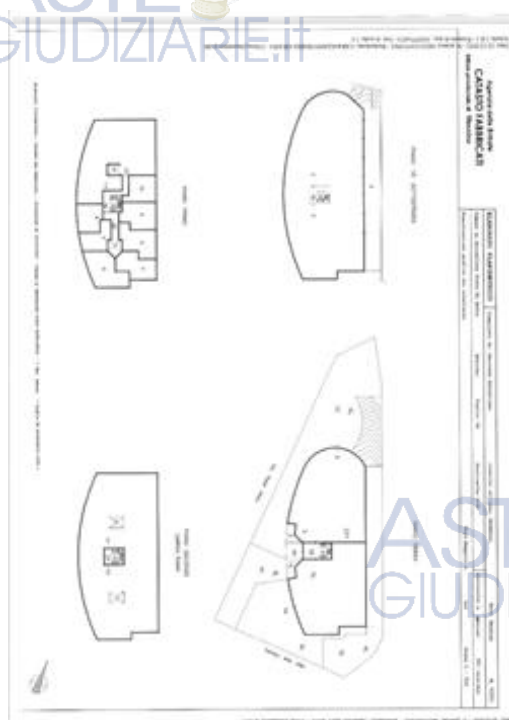
tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 91 di 94



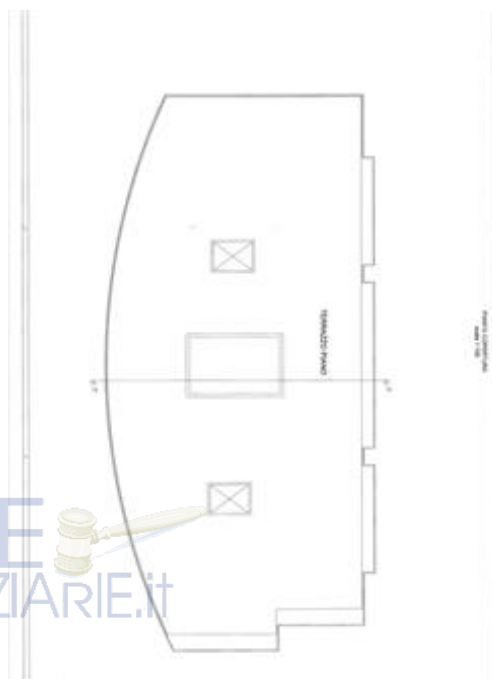
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lastrico solare (mq 1.160,74 da ridurre secondo le direttive tecniche in uso 25%, applicabile fino a 25 mq)	25,00	x	25 %	=	6,25
lastrico solare (eccedenza calcolata al 10%)	1.135,74	x	10 %	=	113,57
Totale:	1.160,74				119,82



elaborato planimetrico



planimetria urbanistica - C.E. n. 130/2016 del 14.12.2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. F/5, risulta di €/mq 950,00 per la superficie di calcolo ottenuta secondo le direttive tecniche.

Pertanto risulta quanto segue:

- Lastrico solare (mq 25,00 x 0,25)= mq 6,25 x €/mq 950,00= € 5.937,50

- Lastrico solare (mq 1.135,74 x 0,10)= mq 113,574 x €/mq 950,00= € 107.895,30

Sommano.....€ 113.832,80

Valore di mercato.....Sc x Pm =Vm = € 113.832,80

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,82 x 950,00 = **113.832,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.832,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 113.832,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili, categ. F/5, viene a risultare di €/mq 950,00 per la superficie totale che viene ridotta secondo le direttive tecniche .

Consistenza dell'immobile

– superficie lorda o commerciale = mq 1.160,74

(determinata escludendo l'area dei lucernai e del corpo scala, considerando 50% delle murature in comune con i corpi);

– superficie commerciale = mq 1.160,74 - mq 25,00 = mq 1.135,74

(mq 1.160,74 da ridurre secondo le direttive tecniche in uso al 25%, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%)

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto (ME), osservatori del mercato immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F/5		119,82	0,00	113.832,80	113.832,80
				113.832,80 €	113.832,80 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.832,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8 %** 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 **€ 9.106,62**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:

€ 104.726,18

data 20/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il tecnico incaricato
MARIA GRAZIA CARAGLIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARIA GRAZIA CARAGLIANO
Pagina 94 di 94

