



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Imbesi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Pantano

CF:PNTGPP67S08Z133M

con studio in MILAZZO (ME) Via Capri 13

telefono: 3387600450

email: ing.gspantano@virgilio.it

PEC: giuseppe.pantano2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 84/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato residenziale particella 585** a PACE DEL MELA Via Notaio Calderone 19, frazione ex contrada Terreforti, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato a una elevazione fuori terra, costituente un'unica unità abitativa, realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni (i setti murari hanno spessore variabile), con copertura (non accessibile) in parte a lastrico solare e in parte (lato strada) a falda inclinata. Sul lato Nord l'edificio prospetta su una piccola corte pavimentata di pertinenza, confinante con la pubblica strada (Via Notaio Calderone), dalla quale si accede all'interno dell'abitazione; sul lato Ovest confina con il fabbricato particella 1206 di proprietà di altra ditta, sul lato Est con una piccola porzione della particella 261 (anch'essa oggetto della presente procedura) mentre a Sud gli ambienti dell'abitazione si affacciano sulla corte di pertinenza del fabbricato particella 585. Detta corte allo stato attuale è unita al terreno particella 261 e insieme a detto terreno costituisce pertinenza dell'abitazione.

Il corpo principale dell'edificio, comprendente un ingresso-soggiorno, due camere da letto e una cucina, ha pianta quasi quadrata. Nella parte retrostante della costruzione esiste una piccola appendice, di forma rettangolare e con copertura a falda inclinata, di cui una parte è oggi unita all'abitazione e ne costituisce il servizio igienico; la parte restante di questa appendice, invece, è accessibile soltanto dall'esterno e costituisce un piccolo ripostiglio.

A completamento della descrizione sin qui fatta si rimanda alla documentazione fotografica riportata come allegato 2 e alla planimetria stato attuale riportata come allegato 9.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 585 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Contrada Terreforti n.5, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

B **Terreno particella 261** a PACE DEL MELA Via Notaio Calderone 19, frazione ex contrada Terreforti, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno particella 261, benchè catastalmente costituisca un unico immobile, di fatto comprende due parti. La porzione principale si sviluppa a Sud della corte del fabbricato particella 585 (oggetto della presente procedura) e costituisce un giardino-orto a servizio dell'abitazione pignorata; la parte minore è quella posta a Est dell'immobile particella 585 e costituisce un percorso che dal cancello di accesso al terreno particella 261, posto sulla Via Notaio Calderone adiacente l'abitazione pignorata, consente l'accesso carrabile alla parte principale del terreno particella 261 nonché alla corte lato Sud del fabbricato particella 585.

Catastalmente il suddetto terreno confina a Sud e a Est col terreno particella 250 (di proprietà di altra ditta), a Nord e a Ovest con l'immobile particella 585 (oggetto della presente procedura); a Ovest



confina anche col terreno particella 1472 (di proprietà di altra ditta).

A completamento della descrizione sin qui fatta si rimanda alla documentazione fotografica riportata come allegato 2.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto Arb 2, superficie 193, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: orto-giardino, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: stagionali ,arboree: non omogenee ,



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	300,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.000,00
Data della valutazione:	13/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/07/2009 a firma di Notaio Amato Giuseppe ai nn. 69002/8277 di repertorio, registrata il 29/07/2009 a Barcellona P.G. ai nn. 1600 S1T, a favore di ***





DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario fondiario del 22/7/2009 N. Rep. 69002/8277 .

Importo ipoteca: 64.772,89 .

Importo capitale: 129.545,78.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili a Pace del Mela, Foglio 10, Particelle 585-261.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/09/2024 a firma di Uff. Giud. Trib. Barcellona P.G. ai nn. 1229 di repertorio, trascritta il 10/10/2024 a Messina ai nn. 26983/21643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del 16/9/2024 N. Rep.1229 emesso da Uff. Giud. Trib. Barcellona P.G. .

La formalità è riferita solamente a immobili a Pace del Mela Foglio 10, Particelle 585-261.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/07/2009), con atto stipulato il 22/07/2009 a firma di Notaio Giuseppe Amato ai nn. 69001/8276 di repertorio, registrato il 29/07/2009 a Barcellona P.G. ai nn. 1599, trascritto il 30/07/2009 a Messina ai nn. 26480/17922.

Il titolo è riferito solamente a terreno a Pace del Mela, Foglio 10, Particella 261.

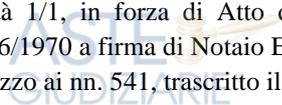
*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2009), con atto stipulato il 22/07/2009 a firma di Notaio Amato Giuseppe ai nn. 69001/8276 di repertorio, registrato il 29/07/2009 a Barcellona P.G. ai nn. 1599, trascritto il 30/07/2009 a Messina ai nn. 26479/17921.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato a Pace del Mela, Foglio 10, Particella 585.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 18/06/1970 fino al 22/07/2009), con atto stipulato il 18/06/1970 a firma di Notaio Esterina Calderone ai nn. 42659 di repertorio, registrato il 04/07/1970 a Milazzo ai nn. 541, trascritto il 01/07/1970 ai nn. 10005/8627.

Il titolo è riferito solamente a terreno su cui sorge il fabbricato particella 585.



Parte del terreno su cui sorge il fabbricato particella 585 era pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione in Notaio Esterina Calderone del 29/12/1962, registrato a Milazzo il 10/1/1963 al n.750 e trascritto in data 12/1/1963 ai numeri 523/474.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2, in forza di atto di vendita (dal 13/08/1985 fino al 22/07/2009), con atto stipulato il 13/08/1985 a firma di Notaio Andrea Alioto ai nn. 86507 di repertorio, registrato il 28/08/1985 a Milazzo ai nn. 602, trascritto il 31/08/1985 a Messina ai nn. 19842/15849.

Il titolo è riferito solamente a terreno a Pace del Mela, Foglio 10, Particella 261.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria (Legge 28/2/1985 n.47) N. **113**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato a una elevazione f.t. sito in Via Notaio Calderone nel N.C.E.U. al foglio 10 particella 585, presentata il 07/04/1986 con il n. 2891 di protocollo, rilasciata il 12/05/1998, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato a Pace del Mela, Foglio 10, Particella 585.

Autorizzazione Edilizia N. **37/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione della copertura termica nel fabbricato (Fg.10 - Part. 585) per civile abitazione a una elevazione f.t. sito in Via Notaio Calderone, presentata il 20/10/2000, rilasciata il 04/04/2001 con il n. 13931 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'intervento progettuale approvato con il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n.37/2001 non è stato realizzato dalla ditta all'epoca proprietaria del fabbricato [REDACTED].

Autorizzazione Edilizia N. **19/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di una tettoia avente struttura metallica e pannelli coibentati del tipo smontabile, presentata il 04/05/2010 con il n. 7377 di protocollo, rilasciata il 23/07/2010 con il n. 4806/10 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'intervento progettuale approvato con il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n.19/10 non è stato realizzato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "B1". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.30 - 5,00 mc/mq. Il titolo è riferito solamente al intera particella 585 e per una porzione di circa 100,00 mq della particella 261 (foglio 10).

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "E" agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.36 - 0,03 mc/mq (per la sola residenza) - 0,01% della superficie fondiaria per locali di servizio utili all'attività agricola . Il titolo è riferito solamente al porzione di circa 93,00 mq della particella 261 (foglio 10)

Piano Paesaggistico Ambito n.9 vigente, in forza di delibera D.D.G. n.8470 del 4/12/2009 e approvato con D.A. n.90 del 23/10/2019 ,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato particella 585 è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. Per tale motivo è stato oggetto di un'istanza di condono edilizio, presentata (ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47) il 7/4/1986 al Comune di Pace del Mela dalla ditta all'epoca proprietaria dell'immobile (Sig.ra [REDACTED]), chiusa favorevolmente con il rilascio della Concessione in Sanatoria n.113 del 12/5/1998. Tra la documentazione allegata all'istanza di sanatoria, acquisita dallo scrivente C.T.U. presso il Comune di Pace del Mela e facente parte della presente consulenza come allegato 4, vi è una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nella quale la ditta proprietaria (Sig.ra [REDACTED]) dichiara che i lavori abusivamente eseguiti sono stati ultimati nel 1964. Di particolare importanza è anche, oltre alla relazione tecnica e agli elaborati grafici progettuali, il Certificato di Idoneità Simica datato 3/2/1997 nel quale si certifica che le strutture dell'edificio possiedono i requisiti strutturali per resistere alle azioni sismiche; ciò in quanto il fabbricato era stato costruito anche senza richiedere la preventiva autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Messina.

La concessione in sanatoria succitata costituisce l'unico titolo abilitativo relativo al fabbricato particella 585. Infatti i successivi interventi proposti dalle ditte proprietarie, assentiti con il rilascio delle Autorizzazioni Edilizie n.37/2001 del 4/4/2001 e n.19/10 del 23/7/2010, non hanno avuto seguito in quanto non sono stati mai eseguiti i lavori previsti nei progetti approvati.

Infine si evidenzia che, tra gli atti acquisiti presso gli uffici comunali, non vi è il certificato di abitabilità (oggi agibilità) del fabbricato; nessuna indicazione, inoltre, si ha sul rispetto della normativa in materia di sicurezza degli impianti non essendo stati riscontrati i relativi certificati di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccolo ampliamento del fabbricato particella 585 realizzato nella parte posteriore dell'edificio oltre a modeste discordanze nelle dimensioni planimetriche dell'abitazione dove sono presenti anche alcune modifiche interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36-bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e nel rispetto di quanto recepito dalla Regione Sicilia con la L.R. 10/8/2016 n.16 e ss.mm.ii. Trattandosi di difformità riscontrate anche nelle strutture portanti dell'edificio, dovrà essere acquisito anche il parere dell'Ufficio del Genio Civile.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni, oneri concessori, spese tecniche: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa un anno

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato particella 585.

Nello specifico, rispetto al progetto allegato alla Concessione in Sanatoria n.113 del 12/5/1998 (il fabbricato particella 585 era stato realizzato abusivamente e pertanto detta concessione costituisce il titolo abilitativo dell'immobile), sono state rilevate le seguenti difformità. Esiste un piccolo ampliamento della costruzione (superficie circa 2 mq - volume circa 5 mc), nella parte posteriore dell'edificio, in corrispondenza del servizio igienico. Sono state rilevate altre piccole difformità, riguardanti anche le strutture portanti del fabbricato, nelle aperture esterne e all'interno dell'abitazione. In particolare il servizio igienico è stato messo in comunicazione con l'interno dell'abitazione (prima l'accesso al servizio igienico avveniva solo dalla corte esterna lato Sud) aprendo un varco nella muratura portante; un altro passaggio è stato aperto nella muratura portante tra la cucina e la camera da letto e sono state realizzate delle tramezzature per separare il servizio igienico dalla camera da letto. Si sottolinea altresì che le autorizzazioni edilizie rilasciate negli anni 2001 e 2010 si riferiscono a interventi non realizzati. In particolare l'Autorizzazione Edilizia n.37/2001 riguardava esclusivamente il progetto per la costruzione di una copertura termica e per la

manutenzione di quella parte già esistente mentre quella successiva n.19/2010 riguardava la costruzione di una tettoia nella corte esterna lato Sud del fabbricato. E' altresì utile evidenziare che il piccolo ampliamento del fabbricato è stato rappresentato nella pianta piano terra esistente del progetto allegato all'Autorizzazione Edilizia n.19/10 ma negli atti del comune acquisiti dallo scrivente non sono stati riscontrati provvedimenti autorizzativi per detto ampliamento; pertanto è da ritenere realizzato senza le dovute autorizzazioni ma regolarizzabile in quanto l'edificio ricade urbanisticamente in zona B1 residenziale ed essendo ancora non esaurita la potenzialità edificatoria del lotto di terreno su cui insiste la costruzione. Si evidenzia, infine, che tra gli atti acquisiti presso il Comune di Pace del Mela non è stato riscontrato il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile né le certificazioni relative agli impianti (elettrico, idrico ed igienico-sanitario) né la certificazione energetica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale del fabbricato particella 585 è conforme all'elaborato progettuale allegato alla Concessione in Sanatoria n.113 del 12/5/1998, quindi non conforme allo stato attuale dei luoghi. In maniera analoga dovrà essere aggiornata la mappa catastale presentando un nuovo tipo mappale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di un nuovo tipo mappale per aggiornare la mappa catastale e successivo nuovo accatastamento per aggiornare la planimetria catastale e conseguentemente alcuni dati di classamento riportati nella visura catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PACE DEL MELA VIA NOTAIO CALDERONE 19, FRAZIONE EX
CONTRADA TERREFORTI

FABBRICATO RESIDENZIALE PARTICELLA 585

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato residenziale particella 585 a PACE DEL MELA Via Notaio Calderone 19, frazione ex contrada Terreforti, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'anno di costruzione del fabbricato oggetto di valutazione è quello dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED] nella pratica di sanatoria assentita col rilascio della Concessione in Sanatoria n.113 del 12/5/1998.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di piccoli interventi di manutenzione, eseguiti in epoche diverse e senza omogeneità.

Per tale motivo l'abitazione si presenta oggi con finiture non uniformi e non di pregio; non buona è altresì la distribuzione degli ambienti interni.

Lo stato di conservazione e manutenzione, sia all'esterno dell'edificio sia all'interno dell'abitazione, è ritenuto dallo scrivente non ottimale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	93,00	x	100 %	=	93,00
Ripostiglio esterno	4,00	x	25 %	=	1,00
Corte esterna	130,00	x	10 %	=	13,00
Totale:	227,00				107,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 720,00

Note: Le quotazioni si riferiscono al primo semestre 2024 per abitazioni civili, stato conservativo normale, comune di Pace del Mela zona semicentrale (località Torreforti - Cattafi - Torrecampagna)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del fabbricato particella 585, oggetto della presente procedura, si adotterà il criterio di stima sintetico-comparativo consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore. Nello specifico i valori rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sono stati confrontati con quelli del Borsino Immobiliare, compresi tra 430 € e 715 €, nonché con quelli ricavati da indagini su siti di agenzie immobiliari, compresi tra 500 € e 700 €.

Nella fattispecie, vista l'ubicazione, la consistenza dell'abitazione, le finiture presenti e soprattutto lo stato di conservazione dell'intero fabbricato oggetto di valutazione (a parere dello scrivente non ottimale), il sottoscritto ritiene probabile un valore di mercato unitario dell'immobile pari a 500 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Giuseppe Pantano

Pagina 9 di 13



Valore superficie principale: 107,00 x 500,00 = 53.500,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 53.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 53.500,00



BENI IN PACE DEL MELA VIA NOTAIO CALDERONE 19, FRAZIONE EX
CONTRADA TERREFORTI

TERRENO PARTICELLA 261

DI CUI AL PUNTO B



Terreno particella 261 a PACE DEL MELA Via Notaio Calderone 19, frazione ex contrada Terreforti, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno particella 261, benchè catastalmente costituisca un unico immobile, di fatto comprende due parti. La porzione principale si sviluppa a Sud della corte del fabbricato particella 585 (oggetto della presente procedura) e costituisce un giardino-orto a servizio dell'abitazione pignorata; la parte minore è quella posta a Est dell'immobile particella 585 e costituisce un percorso che dal cancello di accesso al terreno particella 261, posto sulla Via Notaio Calderone adiacente l'abitazione pignorata, consente l'accesso carrabile alla parte principale del terreno particella 261 nonché alla corte lato Sud del fabbricato particella 585.

Catastalmente il suddetto terreno confina a Sud e a Est col terreno particella 250 (di proprietà di altra ditta), a Nord e a Ovest con l'immobile particella 585 (oggetto della presente procedura); a Ovest confina anche col terreno particella 1472 (di proprietà di altra ditta).

A completamento della descrizione sin qui fatta si rimanda alla documentazione fotografica riportata come allegato 2.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto Arb 2, superficie 193, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: orto-giardino, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: stagionali ,arboree: non omogenee ,





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione:

nella media

scarso

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Allo stato attuale si tratta di un terreno, urbanisticamente ricadente in parte in zona agricola (circa 93 mq) in parte in zona residenziale (circa 100 mq), di pertinenza dell'abitazione particella 585.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	193,00	x	100 %	=	193,00
Totale:	193,00				193,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

siti agenzie immobiliari

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A parere dello scrivente il valore di mercato unitario da attribuire al terreno particella 261 oggetto della procedura è di poco inferiore al valore unitario attribuito alla corte di pertinenza del fabbricato particella 585. Ciò in quanto allo stato attuale costituisce con detta corte un'unica pertinenza dell'abitazione. Ciò anche in considerazione del fatto che circa 100 mq della particella 261 ha la stessa destinazione urbanistica (zona B1) della limitrofa particella 585.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 193,00 x 40,00 = **7.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.720,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione degli immobili oggetto della presente procedura si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare i beni da stimare con altri simili di cui è noto il valore, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e da indagini su siti di agenzie immobiliari.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato residenziale particella 585	107,00	0,00	53.500,00	53.500,00
B	Terreno particella 261	193,00	0,00	7.720,00	7.720,00
				61.220,00 €	61.220,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A parere dello scrivente non è economicamente vantaggiosa (pur se di fatto possibile) la divisione del compendio immobiliare (fabbricato particella 585 e terreno particella 261) in due beni autonomi. Infatti, pur avendo i due immobili accesso autonomo dalla Via Notaio Calderone di fatto costituiscono un unico lotto comprendente il fabbricato e il terreno adiacente costituente, unitamente alla corte della particella 585, il giardino di pertinenza dell'abitazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.720,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 5.472,00**



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:

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 248,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 49.000,00

data 13/02/2025



il tecnico incaricato
Giuseppe Pantano

