



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



94/2023



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

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Tiziana Rotondo



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Caterina Crifo'



CF:CRFCRN71M71F206W

con studio in MILAZZO (ME) via giorgio rizzo 115

telefono: 3476184046

email: caterina.crifo@tiscalì.it



tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 1 di 102



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a SAN PIER NICETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe AGRUMETO di classe 2, superficie 1250, reddito agrario 11,62 €, reddito dominicale 40,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.250,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 18.750,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 16.875,00 |
| Data della valutazione: | 01/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dopo un primo accesso nullo (*Allegato 27 - Verbale delle operazioni peritali del 27.02.2024*) alla data del sopralluogo successivo è stato possibile accedere al bene oggetto di procedura e verificare il possesso del terreno da parte dell'esecutato (*Allegato 28 - Verbale delle operazioni peritali del 15.05.2024*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato 30 - Ispezione ipotecaria

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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



**PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2022 ai nn. 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/09/2007 ai nn. 10437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2023 ai nn. RG 29103 - RP 22987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 26/08/2005 ai nn. 17762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

*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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 27/11/1990 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. rep. 1531 di repertorio, trascritto il 11/12/1990 ai nn. 28174

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegato 45 - CDU

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 SAN PIER NICETO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a SAN PIER NICETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe AGRUMETO di classe 2, superficie 1250, reddito agrario 11,62 €, reddito dominicale 40,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|------------------|-----------------|---------|-----------------|
| terreno agricolo | 1.250,00 | x 100 % | = 1.250,00 |
| Totale: | 1.250,00 | | 1.250,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Terreno agricolo non edificabile

Indirizzo: Strada Provinciale 62

Superfici principali e secondarie: 5500

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 12,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: terreno agricolo con piccolo deposito attrezzi

Indirizzo: Via Sen Pietro Pitrone snc

Superfici principali e secondarie: 2260

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 8,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Strada provinciale 63 bis

Superfici principali e secondarie: 3800

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 11,84 Euro/mq

COMPARATIVO 4

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 5 di 102





Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: Metro quadro immobiliare
 Descrizione: Terreno a san pier marina
 Indirizzo: San Pier Niceto Marina
 Superfici principali e secondarie: 17835
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 375.000,00 pari a 21,03 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: next casa
 Descrizione: Terreno agricolo
 Indirizzo: Vico I Nazionale
 Superfici principali e secondarie: 429
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 8.000,00 pari a 18,65 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono presi in considerazione nella valutazione analoghi terreni oggetto di compravendita determinando un prezzo medio pari a 15 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.250,00 x 15,00 = 18.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.750,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per lo sviluppo della stima si sono presi in considerazione nella valutazione analoghi terreni, oggetto di compravendita, determinando un prezzo medio pari a **15 €/mq**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Pier Niceto, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare

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 | terreno agricolo | 1.250,00 | 0,00 | 18.750,00 | 18.750,00 |
| | | | | 18.750,00 € | 18.750,00 € |

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:

€. 18.750,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 1.875,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 16.875,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PACE DEL MELA VIA PACE GIAMMORO 114, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **28,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima, ubicato nella via Pace Giammoro, n. 114 del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, è costituito da un'unità immobiliare al piano seminterrato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, denominato Condominio Valleverde.

Il fabbricato su cui insiste è stato realizzato nei primi anni 90, con C.E. 11/88 e presenta una struttura portante in C.A.

L'oggetto di procedura, identificato catastalmente al Foglio 5 part. 1612 sub. 9 presenta destinazione d'uso C6.

Il locale presenta una superficie di mq 28,50 circa costituita da un unico ampio vano lungo m. 6,20 e largo m 4,60, avente altezza di ml 2,80, a cui si accede mediante una porta in lamiera (cm 85x200) la cui chiusura è garantita da una serratura di tipo tradizionale.

L'accesso generale al fabbricato su cui il bene insiste, posto lungo la Via Pace Giammoro, avviene attraverso una rampa in discesa che, arrivando a margine di uno spazio comune, disimpegna i vari locali analoghi presenti nel piano sotto stradale.

La pavimentazione dell'intero locale è in ceramica mentre le pareti sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate di bianco.

Da segnalare la presenza di una modesta luce, dotata di grata di protezione, posta lungo la parete longitudinale destra della misura di circa cm 100x50 ad un'altezza di circa 2 metri da terra e grazie alla quale è possibile godere di una minima illuminazione naturale dell'ambiente.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia mentre non sono presenti altri impianti. Le condizioni in cui versa l'intero locale appaiono buone.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 2*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1612 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: VIA PACE GIAMMORO 114, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (*Allegato 12*) - Planimetria Catastale (*Allegato 22*)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 28,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.120,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 6.251,15 |
| Data della valutazione: | 01/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dopo un primo accesso nullo (*Allegato 27 - Verbale delle operazioni peritali del 27.02.2024*) alla data del sopralluogo successivo è stato possibile accedere al bene oggetto di procedura e verificare il possesso dell'immobile da parte dell'esecutato (*Allegato 28 - Verbale delle operazioni peritali del 15.05.2024*).

L'immobile risulta occupato da attrezzature e materiali legali all'attività del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato 31 - Ispezione ipotecaria

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2002, iscritta il 26/05/2022 ai nn. RG 14359 - RP 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/03/2010 ai nn. 1539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ipoteca **legale**, iscritta il 21/09/2015 ai nn. 2724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Esattoriale

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 19/10/2023 ai nn. RG 29103 - RP 22987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: | € 1.956,85 |
| Millesimi condominiali: | 8,393 |



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 28/09/1993 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. rep. 5237 di repertorio, trascritto il 01/10/1993 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 20506

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità N. **Agibilità prot. 3541 del 15.04.1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI e SEMINTERRATO IN VIA PACE, agibilità del 15/04/1999 con il n. 3541 di protocollo.
(Allegato 41)

VOLTURA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. **Voltura della CE 11/88** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI e SEMINTERRATO IN VIA PACE GIAMMORO

CONCESSIONE EDILIZIA N. **Concessione Edilizia CE 11/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI e SEMINTERRATO IN VIA PACE, rilasciata il 28/06/1991.
(Allegato 40)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PACE DEL MELA VIA PACE GIAMMORO 114, FRAZIONE GIAMMORO



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PACE DEL MELA VIA PACE GIAMMORO 114, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **28,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima, ubicato nella via Pace Giammoro, n. 114 del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, è costituito da un'unità immobiliare al piano seminterrato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, denominato Condominio Valleverde.

Il fabbricato su cui insiste è stato realizzato nei primi anni 90, con C.E. 11/88 e presenta una struttura portante in C.A.

L'oggetto di procedura, identificato catastalmente al Foglio 5 part. 1612 sub. 9 presenta destinazione d'uso C6.

Il locale presenta una superficie di mq 28,50 circa costituita da un unico ampio vano lungo m. 6,20 e largo m 4,60, avente altezza di ml 2,80, a cui si accede mediante una porta in lamiera (cm 85x200) la cui chiusura è garantita da una serratura di tipo tradizionale.

L'accesso generale al fabbricato su cui il bene insiste, posto lungo la Via Pace Giammoro, avviene attraverso una rampa in discesa che, arrivando a margine di uno spazio comune, disimpegna i vari locali analoghi presenti nel piano sotto stradale.

La pavimentazione dell'intero locale è in ceramica mentre le pareti sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate di bianco.

Da segnalare la presenza di una modesta luce, dotata di grata di protezione, posta lungo la parete longitudinale destra della misura di circa cm 100x50 ad un'altezza di circa 2 metri da terra e grazie alla quale è possibile godere di una minima illuminazione naturale dell'ambiente.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia mentre non sono presenti altri impianti. Le condizioni in cui versa l'intero locale appaiono buone.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 2*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1612 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: VIA PACE GIAMMORO 114, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Visura Storica (Allegato 12) - Planimetria Catastale (Allegato 22)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km
 autostrada distante circa 3 km
 aeroporto distante 500 metri

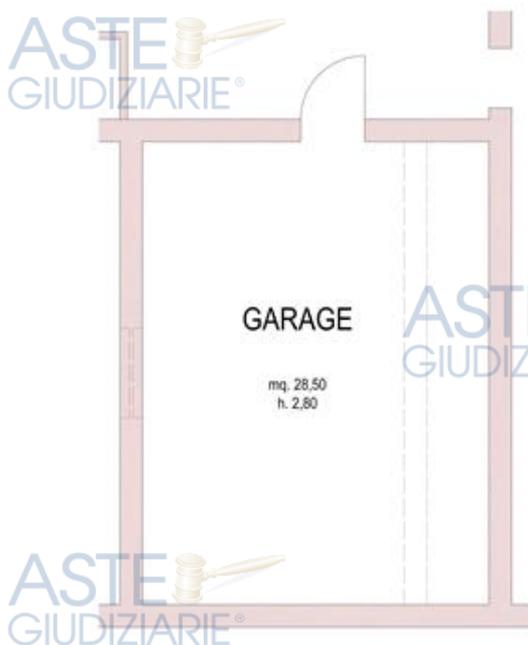
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| | 28,50 | x | 100 % | = | 28,50 |
| Totale: | 28,50 | | | | 28,50 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 12 di 102



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: Professione Casa (Immobiliare.it)
 Descrizione: Garage
 Indirizzo: via Regina Margherita, 57
 Superfici principali e secondarie: 18
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 18.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: Tecnocasa (Immobiliare.it)
 Descrizione: Garage con più posti auto
 Indirizzo: Pressi Chiesa di San Francesco
 Superfici principali e secondarie: 87
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 287,36 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare
 Descrizione: Box
 Indirizzo: Giammoro
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 285,00 pari a 285,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \Sigma P_n / n$
 dove:

V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;
 P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;
 n = numero di valori unitari acquisiti.
 Ovvero: $V_m = 524,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.
 Tale valore medio diventa pari ad $320,00 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 28,50 | x | 320,00 | = | 9.120,00 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 9.120,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 9.120,00 |





9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima (*Allegato 47*) e la determinazione del valore di mercato (Vm) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello".

Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i Vm medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri:

- la zona in cui l'immobile è ubicato,
- il contesto
- l'immobile stesso nel suo insieme.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare



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 | box singolo | 28,50 | 0,00 | 9.120,00 | 9.120,00 |
| | | | | 9.120,00 € | 9.120,00 € |

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: **€. 9.120,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 912,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.956,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.251,15**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a PACE DEL MELA VIA LIBERTA' 131, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **17,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tale bene posto al Piano seminterrato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra consiste in un vano a cui è possibile accedere da un locale seminterrato. A tale locale seminterrato, destinato a parcheggio condominiale, si accede percorrendo una rampa al cui termine è presente una saracinesca motorizzata.

L'accesso al bene nello specifico avviene invece mediante un cancello scorrevole manualmente dotato di serratura tradizionale. Attualmente il locale risulta indiviso rispetto al suo bene limitrofo, anch'esso oggetto di tale procedura (sub 6), e che con il presente sub costituisce, visto lo stato dei luoghi, un lotto unico ai fini di tale consulenza estimativa.

I due beni, originariamente separati tramite una parete divisoria la cui traccia risulta ancora visibile planimetricamente, erano altresì dotati di due porte prospicienti l'androne condominiale il cui accesso oggi risulta inibito dalla saldatura effettuata in corrispondenza delle serrature.

Le finiture sono mediocri e si evidenzia uno stato di conservazione piuttosto scadente per presenza di numerose tracce di umidità.

Il bene risulta dotato di impianto elettrico.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 3*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 87 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERTA', piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica sub 5 e 6 (*Allegato 13*) - Elaborato Planimetrico sub 5 e 6 (*Allegato 23*)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B cantina a PACE DEL MELA VIA LIBERTA' 131, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **19,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tale bene posto al Piano seminterrato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra consiste in un vano a cui è possibile accedere da un locale seminterrato. A tale locale seminterrato, destinato a parcheggio condominiale, si accede percorrendo una rampa al cui termine è presente una saracinesca motorizzata.

L'accesso al bene nello specifico avviene invece mediante un cancello scorrevole manualmente dotato di serratura tradizionale. Attualmente il locale risulta indiviso rispetto al suo bene limitrofo, anch'esso oggetto di tale procedura (sub 5), e che con il presente sub costituisce, visto lo stato dei luoghi, un lotto unico ai fini di tale consulenza estimativa.

I due beni, originariamente separati tramite una parete divisoria la cui traccia risulta ancora visibile planimetricamente, erano altresì dotati di due porte prospicienti l'androne condominiale il cui accesso oggi risulta inibito dalla saldatura effettuata in corrispondenza delle serrature.

Le finiture sono mediocri e si evidenzia uno stato di conservazione piuttosto scadente per presenza di numerose tracce di umidità.

Il bene risulta dotato di impianto elettrico.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 3*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:



- foglio 5 particella 87 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 27,11 Euro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica sub 5 e 6 (Allegato 13) - Elaborato Planimetrico sub 5 e 6 (Allegato 23)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 37,60 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: | €. 6.280,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 4.028,78 |
| Data della valutazione: | 01/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dopo un primo accesso nullo (*Allegato 27 - Verbale delle operazioni peritali del 27.02.2024*) alla data del sopralluogo successivo è stato possibile accedere al bene oggetto di procedura e verificare il possesso dell'immobile da parte dell'esecutato (*Allegato 28 - Verbale delle operazioni peritali del 15.05.2024*).

L'immobile risulta occupato da attrezzature e materiali legali all'attività del debitore.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato 32 - Ispezione ipotecaria



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2002, iscritta il 26/05/2022 ai nn. RG 14359 - RP 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 16/02/2005 ai nn. RP 1911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/73





ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/03/2010 ai nn. 1539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 19/10/2023 ai nn. RG 29103 - RP 22987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: | €. 1.623,22 |

Ulteriori avvertenze:

Allegato XXX - Elenco insolventi

NB: Si attende riscontro da parte dell'amministratore circa le Spese ordinarie, straordinarie e i millesimi condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita, trascritto il 17/04/1991 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 9864

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CE 7/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI PIU' SEMINTERRATO IN VIA LIBERTA', rilasciata il 07/11/1991.

Allegato 42

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura di un ampio vano/ingresso nel parcheggio condominiale e demolizione di un tramezzo tra i due sub

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spese tecniche: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PACE DEL MELA VIA LIBERTA' 131, FRAZIONE GIAMMORO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a PACE DEL MELA VIA LIBERTA' 131, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **17,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tale bene posto al Piano seminterrato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra consiste in un vano a cui è possibile accedere da un locale seminterrato. A tale locale seminterrato, destinato a parcheggio condominiale, si accede percorrendo una rampa al cui termine è presente una saracinesca motorizzata.

L'accesso al bene nello specifico avviene invece mediante un cancello scorrevole manualmente dotato di serratura tradizionale. Attualmente il locale risulta indiviso rispetto al suo bene limitrofo, anch'esso oggetto di tale procedura (sub 6), e che con il presente sub costituisce, visto lo stato dei luoghi, un lotto unico ai fini di tale consulenza estimativa.

I due beni, originariamente separati tramite una parete divisoria la cui traccia risulta ancora visibile planimetricamente, erano altresì dotati di due porte prospicienti l'androne condominiale il cui accesso oggi risulta inibito dalla saldatura effettuata in corrispondenza delle serrature.

Le finiture sono mediocri e si evidenzia uno stato di conservazione piuttosto scadente per presenza di numerose tracce di umidità.

Il bene risulta dotato di impianto elettrico.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 3*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 87 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERTA', piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica sub 5 e 6 (Allegato 13) - Elaborato Planimetrico sub 5 e 6 (Allegato 23)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- autostrada distante circa 3 km
- autobus distante 500 metri
- ferrovia distante 1 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



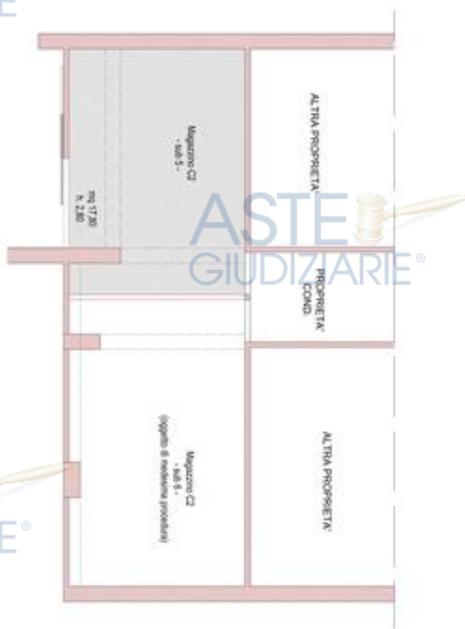
CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Magazzino Sub 5 | 17,80 | x | 100 % | = | 17,80 |
| Totale: | 17,80 | | | | 17,80 |





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: 2f immobiliare
Descrizione: Magazzino in vendita
Indirizzo: Pace del Mela in via Padre Popieluszko
Superfici principali e secondarie: 157
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 700,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: Deposito posto du due livelli
Indirizzo: Via Ponte Oliveri
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 394,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 20 di 102





Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: Trovacasa.it
 Descrizione: Magazzino in vendita da privato
 Indirizzo: Via Camastrà Pace del Mela
 Superfici principali e secondarie: 380
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 79.000,00 pari a 207,89 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: Italiano
 Descrizione: Magazzino
 Indirizzo: Via Libertà 35
 Superfici principali e secondarie: 340
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 137.000,00 pari a 402,94 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati - 2° semestre 2023
 Descrizione: Magazzini
 Indirizzo: Giammoro
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 312,00 pari a 312,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$
 dove:

V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;
 P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;
 n = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 403,80 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso. Tale valore medio diventa pari ad 300,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 17,80 | x | 300,00 | = | 5.340,00 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 5.340,00 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 5.340,00 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|



BENI IN PACE DEL MELA VIA LIBERTA' 131, FRAZIONE GIAMMORO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a PACE DEL MELA VIA LIBERTA' 131, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **19,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tale bene posto al Piano seminterrato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra consiste in un vano a cui è possibile accedere da un locale seminterrato. A tale locale seminterrato, destinato a parcheggio condominiale, si accede percorrendo una rampa al cui termine è presente una saracinesca motorizzata.

L'accesso al bene nello specifico avviene invece mediante un cancello scorrevole manualmente dotato di serratura tradizionale. Attualmente il locale risulta indiviso rispetto al suo bene limitrofo, anch'esso oggetto di tale procedura (sub 5), e che con il presente sub costituisce, visto lo stato dei luoghi, un lotto unico ai fini di tale consulenza estimativa.

I due beni, originariamente separati tramite una parete divisoria la cui traccia risulta ancora visibile planimetricamente, erano altresì dotati di due porte prospicienti l'androne condominiale il cui accesso oggi risulta inibito dalla saldatura effettuata in corrispondenza delle serrature.

Le finiture sono mediocri e si evidenzia uno stato di conservazione piuttosto scadente per presenza di numerose tracce di umidità.

Il bene risulta dotato di impianto elettrico.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 3*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 87 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 27,11 Euro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica sub 5 e 6 (Allegato 13) - Elaborato Planimetrico sub 5 e 6 (Allegato 23)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 3 km





autobus distante 500 metri
ferrovia distante 1 km



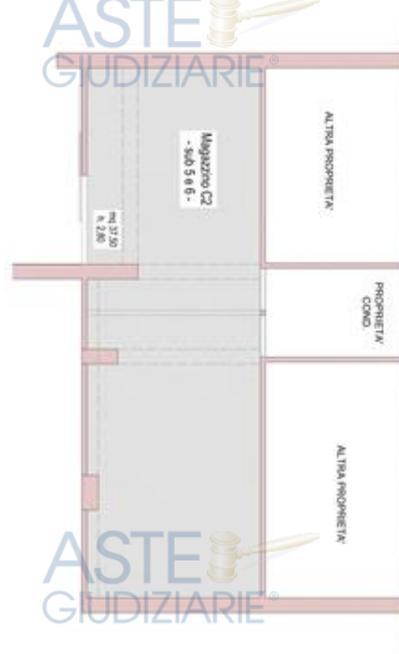
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Magazzino sub 6 | 19,80 | x | 100 % | = | 19,80 |
| Totale: | 19,80 | | | | 19,80 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: 2f immobiliare

Descrizione: Magazzino in vendita

Indirizzo: Pace del Mela in via Padre Popieluszko

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie:

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 23 di 102





Prezzo: 110.000,00 pari a 700,64 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Deposito posto da due livelli

Indirizzo: Via Ponte Oliveri

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 394,74 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Trovacasa.it

Descrizione: Magazzino in vendita da privato

Indirizzo: Via Camastrà Pace del Mela

Superfici principali e secondarie: 380

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 207,89 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Italiano

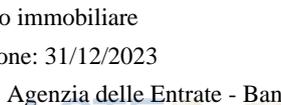
Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Libertà 35

Superfici principali e secondarie: 340

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.000,00 pari a 402,94 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati - 2° semestre 2023

Descrizione: Magazzini

Indirizzo: Giammoro

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 312,00 pari a 312,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$
dove:

V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

n = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 403,80$ €/mq





A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso. Tale valore medio diventa pari ad 300,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,80 x 300,00 = **5.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.940,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima (*Allegato 48*) e la determinazione del valore di mercato (V_m) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello".

Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i V_m medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri:

- la zona in cui l'immobile è ubicato,
- il contesto
- l'immobile stesso nel suo insieme.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca dati del Mercato immobiliare

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 | cantina | 17,80 | 0,00 | 5.340,00 | 5.340,00 |
| B | cantina | 19,80 | 0,00 | 5.940,00 | 5.940,00 |
| | | | | 11.280,00 € | 11.280,00 € |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
|-------------|---------|

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 25 di 102



| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Interventi di ripristino per umidità, tinteggiatura e rifacimento parti ammalorate | -2.000,00 |
| | 2.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.280,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 628,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.623,22**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.028,78**





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato rurale a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccola porzione di un modesto fabbricato rurale non facilmente individuabile nei suoi confini e le cui pessime condizioni, unite a quelle del terreno limitrofo (oggetto della medesima procedura) hanno reso impossibile effettuare i rilievi metrici.

Per le sue caratteristiche si valuta di considerarlo edificio collabente.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 930 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Rurale, superficie 42, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)

B terreno vincolato a verde pubblico a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1192 (catasto terreni), partita 5151, qualita/classe Seminativo di classe 2, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)

C terreno residenziale a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1195 (catasto terreni), partita 5151, qualita/classe VIGNETO di Classe 2, superficie 20, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)

D Verde agricolo - C1 Residenziale di espansione a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **369,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1423 (catasto terreni), superficie 369, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)





E Verde agricolo - C1 Residenziale di espansione a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **1.024,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1425 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO di cl. 3, superficie 1024, reddito agrario 4,23 €, reddito dominicale 10,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)



F terreno residenziale a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **437,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1427 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO di classe 1, superficie 437, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 2,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)



G Verde Pubblico - C1 Residenziale di espansione a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **1.779,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1442 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di cl. 2, superficie 1779, reddito agrario 2,76 €, reddito dominicale 9,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 3.771,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 79.753,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 71.777,70 |
| Data della valutazione: | 01/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dopo un primo accesso nullo (*Allegato 27 - Verbale delle operazioni peritali del 27.02.2024*) alla data del sopralluogo successivo è stato possibile accedere al bene oggetto di procedura e verificare il possesso dei beni da parte dell'esecutato (*Allegato 28 - Verbale delle operazioni peritali del 15.05.2024*).

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 4*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato 33 - Ispezione ipotecaria





Si allega anche TITOLO TELEMATICO riguardante una striscia delle particelle 1192 e 1442 relativo a **Costituzione di Servitù perpetua**

TRASCRIZIONE del 17/04/2018 - Registro Particolare 6692 Registro Generale 8782
Pubblico ufficiale TROVATO PAOLO Repertorio 28334/8025 del 05/04/2018
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO



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** attiva, iscritta il 16/02/2005 ai nn. RP 1911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/73

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2002 , iscritta il 26/05/2022 ai nn. RG 14359 - RP 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **legale**, iscritta il 21/09/2015 ai nn. 2724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Esattoriale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2023 ai nn. RG 29103 - RP 22987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 06/04/1993 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. rep. 4623 di repertorio, trascritto il 21/04/1993 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 8636



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 PACE DEL MELA

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A



fabbricato rurale a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccola porzione di un modesto fabbricato rurale non facilmente individuabile nei suoi confini e le cui pessime condizioni, unite a quelle del terreno limitrofo (oggetto della medesima procedura) hanno reso impossibile effettuare i rilievi metrici.

Per le sue caratteristiche si valuta di considerarlo edificio collabente.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 930 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Rurale, superficie 42, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante meno di un km
autostrada distante circa 3 km
autobus distante 500 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| fabbricato rurale | 42,00 | x | 100 % | = | 42,00 |
| Totale: | 42,00 | | | | 42,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per tale valutazione la scrivente, sulla base della propria esperienza professionale e dopo consultazioni con tecnici ed esperti della zona, nonché su indagini di mercato, ha stabilito come metodo di valutazione una stima a corpo stabilendo in 2.500 € il valore di tale immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.500,00**

BENI IN PACE DEL MELA

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a verde pubblico a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1192 (catasto terreni), partita 5151, qualita/classe Seminativo di classe 2, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

- ferrovia distante meno di un km
- autostrada distante circa 3 km
- autobus distante 500 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| terreno agricolo | 100,00 | x | 100 % | = | 100,00 |
| Totale: | 100,00 | | | | 100,00 |



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 34 di 102





DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Agenzia La Macchia (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno agricolo con rudere
Indirizzo: Giammoro
Superfici principali e secondarie: 8650
Superfici accessorie:
Prezzo: 63.000,00 pari a 7,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Next Casa (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con uliveti
Indirizzo: Via Pagano
Superfici principali e secondarie: 1000
Superfici accessorie:
Prezzo: 9.800,00 pari a 9,80 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con annesso deposito attrezzi
Indirizzo: Via Ponte Oliveri
Superfici principali e secondarie: 3700
Superfici accessorie:
Prezzo: 32.000,00 pari a 8,65 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Pluto immobiliare (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con annesso pozzo
Indirizzo: Contrada Tagliatore
Superfici principali e secondarie: 17000
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 11,76 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle analisi di mercato effettuate per compravendite di terreni simili, non edificabili, si stabilisce in 9 €/mq il valore di mercato del terreno in questione.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 9,00 = 900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 900,00

BENI IN PACE DEL MELA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1195 (catasto terreni), partita 5151, qualita/classe VIGNETO di Classe 2, superficie 20, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

ferrovia distante meno di un km
 autostrada distante circa 3 km
 autobus distante 500 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|------------------|--------------|-----------|--------------|
| terreno agricolo | 20,00 | x 100 % = | 20,00 |
| Totale: | 20,00 | | 20,00 |



Intero lotto



Particella 1195

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia La Macchia (Immobiliare.it)

Descrizione: Terreno agricolo con rudere

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 37 di 102





Indirizzo: Giammoro
Superfici principali e secondarie: 8650
Superfici accessorie:
Prezzo: 63.000,00 pari a 7,28 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Next Casa (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con uliveti
Indirizzo: Via Pagano



Superfici principali e secondarie: 1000
Superfici accessorie:
Prezzo: 9.800,00 pari a 9,80 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con annesso deposito attrezzi
Indirizzo: Via Ponte Oliveri



Superfici principali e secondarie: 3700
Superfici accessorie:
Prezzo: 32.000,00 pari a 8,65 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Pluto immobiliare (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con annesso pozzo
Indirizzo: Contrada Tagliatore
Superfici principali e secondarie: 17000
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 11,76 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia Sherlock Holmes
Descrizione: Terreno edificabile in Via Roma
Indirizzo: Via Roma, Pace del Mela
Superfici principali e secondarie: 1000
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 65,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Pollino Immobiliare





Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Via Eugenio Curiel
 Superfici principali e secondarie: 986
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 75.000,00 pari a 76,06 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: nextcasa
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Via Nazionale Giammoro
 Superfici principali e secondarie: 580
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 18.000,00 pari a 31,03 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: Next Casa
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Via Tre Alberi
 Superfici principali e secondarie: 1600
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 32.000,00 pari a 20,00 Euro/mq



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Privato
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Contrada Malapezza
 Superfici principali e secondarie: 1500
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 16,67 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 9,00 = 180,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 180,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 180,00



BENI IN PACE DEL MELA





VERDE AGRICOLO - C1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

DI CUI AL PUNTO D

Verde agricolo - C1 Residenziale di espansione a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **369,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1423 (catasto terreni), superficie 369, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante meno di un km
- autostrada distante circa 3 km
- autobus distante 500 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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



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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| terreno agricolo | 50,00 | x | 100 % | = | 50,00 |
| C1 di espansione | 319,00 | x | 100 % | = | 319,00 |
| Totale: | 369,00 | | | | 369,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Intero lotto



Particella 1423

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia La Macchia (Immobiliare.it)

Descrizione: Terreno agricolo con rudere

Indirizzo: Giammoro

Superfici principali e secondarie: 8650

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 7,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Next Casa (Immobiliare.it)

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 41 di 102



Descrizione: Terreno con uliveti

Indirizzo: Via Pagano

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.800,00 pari a 9,80 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Tempocasa (Immobiliare.it)

Descrizione: Terreno con annesso deposito attrezzi

Indirizzo: Via Ponte Oliveri

Superfici principali e secondarie: 3700

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 8,65 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Pluto immobiliare (Immobiliare.it)

Descrizione: Terreno con annesso pozzo

Indirizzo: Contrada Tagliatore

Superfici principali e secondarie: 17000

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 11,76 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Sherlock Holmes

Descrizione: Terreno edificabile in Via Roma

Indirizzo: Via Roma, Pace del Mela

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 65,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Pollino Immobiliare

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Via Eugenio Curiel

Superfici principali e secondarie: 986

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 76,06 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024



Fonte di informazione: nextcasa
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Via Nazionale Giammoro
 Superfici principali e secondarie: 580
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 18.000,00 pari a 31,03 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: Next Casa
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Via Tre Alberi
 Superfici principali e secondarie: 1600
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 32.000,00 pari a 20,00 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Privato
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Contrada Malapezza
 Superfici principali e secondarie: 1500
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 16,67 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La particella presenta due destinazioni differenti:

- 50 mq ricadono in zona E
- 319 mq ricadono invece in zona C1 Residenziale di espansione urbana.

Per la stima si è pertanto proceduto con i due prezzi di mercato individuati pari a:

- 9,00 €/mq per i terreni agricoli non edificabili
- 29,00 €/mq per i terreni edificabili



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 9.500,00

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

€. 9.500,00



BENI IN PACE DEL MELA

VERDE AGRICOLO - C1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

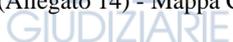




DI CUI AL PUNTO E

Verde agricolo - C1 Residenziale di espansione a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **1.024,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1425 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO di cl. 3, superficie 1024, reddito agrario 4,23 €, reddito dominicale 10,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante meno di un km
autostrada distante circa 3 km
autobus distante 500 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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



tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 44 di 102



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| verde agricolo | 794,00 | x | 100 % | = | 794,00 |
| CI di espansione residenziale | 230,00 | x | 100 % | = | 230,00 |
| Totale: | 1.024,00 | | | | 1.024,00 |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia La Macchia (Immobiliare.it)

Descrizione: Terreno agricolo con rudere

Indirizzo: Giammoro

Superfici principali e secondarie: 8650

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 7,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Next Casa (Immobiliare.it)

Descrizione: Terreno con uliveti

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 45 di 102



Indirizzo: Via Pagano
Superfici principali e secondarie: 1000
Superfici accessorie:
Prezzo: 9.800,00 pari a 9,80 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con annesso deposito attrezzi
Indirizzo: Via Ponte Oliveri
Superfici principali e secondarie: 3700
Superfici accessorie:
Prezzo: 32.000,00 pari a 8,65 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Pluto immobiliare (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con annesso pozzo
Indirizzo: Contrada Tagliatore
Superfici principali e secondarie: 17000
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 11,76 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia Sherlock Holmes
Descrizione: Terreno edificabile in Via Roma
Indirizzo: Via Roma, Pace del Mela
Superfici principali e secondarie: 1000
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 65,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Pollino Immobiliare
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Via Eugenio Curiel
Superfici principali e secondarie: 986
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 76,06 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: nextcasa





Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Via Nazionale Giammoro
 Superfici principali e secondarie: 580
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 18.000,00 pari a 31,03 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: Next Casa
 Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Via Tre Alberi
 Superfici principali e secondarie: 1600
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 32.000,00 pari a 20,00 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Privato
 Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Contrada Malapezza
 Superfici principali e secondarie: 1500
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 16,67 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La particella presenta due destinazioni differenti:

- 794 mq ricadono in zona E
- 230 mq ricadono invece in zona C1 Residenziale di espansione urbana.

Per la stima si è pertanto proceduto con i due prezzi di mercato individuati pari a:

- 9,00 €/mq per i terreni agricoli non edificabili
- 29,00 €/mq per i terreni edificabili



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**



BENI IN PACE DEL MELA
TERRENO RESIDENZIALE
 DI CUI AL PUNTO F





terreno residenziale a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **437,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1427 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO di classe 1, superficie 437, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 2,82 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Visura Storica (Allegato 14) - Mappa Catastale (Allegato 24)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante meno di un km
autostrada distante circa 3 km
autobus distante 500 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| terreno c1 di espansione residenziale | 437,00 | x | 100 % | = | 437,00 |

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 48 di 102





| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Totale: | 437,00 | 437,00 |
|----------------|---------------|---------------|



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Agenzia Sherlock Holmes
 Descrizione: Terreno edificabile in Via Roma
 Indirizzo: Via Roma, Pace del Mela
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 65.000,00 pari a 65,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Pollino Immobiliare
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Via Eugenio Curiel
 Superfici principali e secondarie: 986
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 75.000,00 pari a 76,06 Euro/mq



COMPARATIVO 3

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'
 Pagina 49 di 102





Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: Next Casa
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Via Nazionale Giammoro
 Superfici principali e secondarie: 580
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 18.000,00 pari a 31,03 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: Next Casa
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Via Tre Alberi
 Superfici principali e secondarie: 1600
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 32.000,00 pari a 20,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Privato
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Contrada Malapezza
 Superfici principali e secondarie: 1500
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 16,67 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 437,00 x 29,00 = 12.673,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.673,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.673,00

BENI IN PACE DEL MELA

VERDE PUBBLICO - C1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

DI CUI AL PUNTO G

Verde Pubblico - C1 Residenziale di espansione a PACE DEL MELA, della superficie commerciale di **1.779,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1442 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di cl. 2, superficie 1779, reddito agrario 2,76 €, reddito dominicale 9,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante meno di un km
autostrada distante circa 3 km
autobus distante 500 metri

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Verde pubblico | 550,00 | x | 100 % | = | 550,00 |
| C1 Residenziale di espansione | 1.229,00 | x | 100 % | = | 1.229,00 |
| Totale: | 1.779,00 | | | | 1.779,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia La Macchia (Immobiliare.it)

Descrizione: Terreno agricolo con rudere

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 52 di 102



Indirizzo: Giammoro
Superfici principali e secondarie: 8650
Superfici accessorie:
Prezzo: 63.000,00 pari a 7,28 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Next Casa (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con uliveti
Indirizzo: Via Pagano



Superfici principali e secondarie: 1000
Superfici accessorie:
Prezzo: 9.800,00 pari a 9,80 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con annesso deposito attrezzi
Indirizzo: Via Ponte Oliveri



Superfici principali e secondarie: 3700
Superfici accessorie:
Prezzo: 32.000,00 pari a 8,65 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Pluto immobiliare (Immobiliare.it)
Descrizione: Terreno con annesso pozzo
Indirizzo: Contrada Tagliatore
Superfici principali e secondarie: 17000
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 11,76 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia Sherlock Holmes
Descrizione: Terreno edificabile in Via Roma
Indirizzo: Via Roma, Pace del Mela
Superfici principali e secondarie: 1000
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 65,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Pollino Immobiliare





Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Via Eugenio Curiel
Superfici principali e secondarie: 986
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 76,06 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Next Casa
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Via Nazionale Giammoro
Superfici principali e secondarie: 580
Superfici accessorie:
Prezzo: 18.000,00 pari a 31,03 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Next Casa
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Via Tre Alberi
Superfici principali e secondarie: 1600
Superfici accessorie:
Prezzo: 32.000,00 pari a 20,00 Euro/mq



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Contrada Malapezza
Superfici principali e secondarie: 1500
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.000,00 pari a 16,67 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La particella presenta due destinazioni differenti:
- 550 mq ricadono in zona destinata a Verde Pubblico
- 1229 mq ricadono invece in zona C1 Residenziale di espansione urbana.
Per la stima si è pertanto proceduto con i due prezzi di mercato individuati pari a:
- 9,00 €/mq per i terreni agricoli non edificabili
- 29,00 €/mq per i terreni edificabili



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

40.000,00





RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 40.000,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 40.000,00 |



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare

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 rurale | 42,00 | 0,00 | 2.500,00 | 2.500,00 |
| B | terreno vincolato a verde pubblico | 100,00 | 0,00 | 900,00 | 900,00 |
| C | terreno residenziale | 20,00 | 0,00 | 180,00 | 180,00 |
| D | Verde agricolo - C1 Residenziale di espansione | 369,00 | 0,00 | 9.500,00 | 9.500,00 |
| E | Verde agricolo - C1 Residenziale di espansione | 1.024,00 | 0,00 | 14.000,00 | 14.000,00 |

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 55 di 102



| | | | | | |
|---|---------------------------------------------------------------|----------|------|--------------------|--------------------|
| F | terreno residenziale | 437,00 | 0,00 | 12.673,00 | 12.673,00 |
| G | Verde Pubblico - C1 Residenziale di espansione | 1.779,00 | 0,00 | 40.000,00 | 40.000,00 |
| | | | | 79.753,00 € | 79.753,00 € |

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:

€. 79.753,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 7.975,30

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:

€. 71.777,70



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **23,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima, ubicato nella via Nazionale del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 4 part. 34 sub. 55, con destinazione d'uso C6, posta al piano cantinato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 14/86, a cui è seguita una C.E. in variante 35/88 e per finire una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, 15/03 che riguarda nello specifico la diversa distribuzione delle aree destinate a parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box (cantine e garage) tra cui il presente e alcune delle quali oggetto della medesima procedura.

L'oggetto di procedura, a cui si accede mediante una rampa condominiale che porta ad un'ampia area di parcheggio, con una superficie di mq 23,00 circa è costituito da un unico ampio ambiente di dimensioni m. 4,55x5,10, con altezza complessiva di m. 3,90 e soppalcato quasi per intero, a quota m. 2,15 circa, da una struttura realizzata in tubi innocenti, giunti e legno a cui è possibile accedere tramite apposita scala a pioli.

L'accesso al locale è garantito da una saracinesca meccanizzata in lamierino zincato larga m. 3,00, il cui meccanismo però non risulta più funzionante a seguito dei numerosi problemi di umidità presenti.

L'umidità è un problema che si riscontra in più parti del magazzino che presenta infatti diverse zone fortemente ammalorate.

La pavimentazione del magazzino è in piastrelle in ceramica di scarsa fattura mentre le pareti sono rifinite con intonaco pronto a base gessosa per interni e tinteggiate di bianco.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia e non sono presenti altri impianti.

Le condizioni in cui versa l'intero locale appaiono scarse a causa di numerose tracce di umidità, alcune dovute anche a calamità naturali (allagamenti) avvenute di recente, altre ad infiltrazioni provenienti dall'alto.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 5*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,60 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 29,70 Euro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 15) - Elaborato Planimetrico (Allegato 25)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 23,20 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 3.692,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 3.322,80 |
| Data della valutazione: | 01/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
 Il detentore dell'immobile dichiara di detenerlo dal momento della realizzazione dell'unità. (Allegato 29 - Verbale delle operazioni peritali del 29.08.2024)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato 34 - Ispezione ipotecaria

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2002 , iscritta il 26/05/2022 ai nn. RG 14359 - RP 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2023 ai nn. RG 29103 - RP 22987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: | 151,008485 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 17/07/1986 a firma di Notaio E. Calderone ai nn. Rep. 82658 di repertorio, trascritto il 23/07/1986 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 14178



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **6/88**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione Edilizia N. **14/86** e successive varianti, per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI e CANTINATO IN VIA NAZIONALE

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. **15/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione delle aree di parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box cantina nel corpo "A" e "B" del Complesso Marano, rilasciata il 21/02/2003.
(Allegato 43)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, FRAZIONE GIAMMORO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **23,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima, ubicato nella via Nazionale del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B





del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 4 part. 34 sub. 55, con destinazione d'uso C6, posta al piano cantinato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 14/86, a cui è seguita una C.E. in variante 35/88 e per finire una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, 15/03 che riguarda nello specifico la diversa distribuzione delle aree destinate a parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box (cantine e garage) tra cui il presente e alcune delle quali oggetto della medesima procedura.

L'oggetto di procedura, a cui si accede mediante una rampa condominiale che porta ad un'ampia area di parcheggio, con una superficie di mq 23,00 circa è costituito da un unico ampio ambiente di dimensioni m. 4,55x5,10, con altezza complessiva di m. 3,90 e sopalcato quasi per intero, a quota m. 2,15 circa, da una struttura realizzata in tubi innocenti, giunti e legno a cui è possibile accedere tramite apposita scala a pioli. L'accesso al locale è garantito da una saracinesca meccanizzata in lamierino zincato larga m. 3,00, il cui meccanismo però non risulta più funzionante a seguito dei numerosi problemi di umidità presenti.

L'umidità è un problema che si riscontra in più parti del magazzino che presenta infatti diverse zone fortemente ammalorate.

La pavimentazione del magazzino è in piastrelle in ceramica di scarsa fattura mentre le pareti sono rifinite con intonaco pronto a base gessosa per interni e tinteggiate di bianco.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia e non sono presenti altri impianti.

Le condizioni in cui versa l'intero locale appaiono scarse a causa di numerose tracce di umidità, alcune dovute anche a calamità naturali (allagamenti) avvenute di recente, altre ad infiltrazioni provenienti dall'alto.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (Allegato 5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 29,70 Euro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 15) - Elaborato Planimetrico (Allegato 25)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



La saracinesca d'ingresso



L'interno con il soppalco

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
autobus distante 50 metri
ferrovia distante 200 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Garage | 23,20 | x | 100 % | = | 23,20 |
| Totale: | 23,20 | | | | 23,20 |



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Professione Casa (Immobiliare.it)

Descrizione: Garage

Indirizzo: via Regina Margherita, 57

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 61 di 102





Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
 Fonte di informazione: Tecnocasa (Immobiliare.it)
 Descrizione: Garage con più posti auto
 Indirizzo: Pressi Chiesa di San Francesco
 Superfici principali e secondarie: 87
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 287,36 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati de Mercato Immobiliare - 2° semestre 2023
 Descrizione: Box
 Indirizzo: Giammoro
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 285,00 pari a 285,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$
 dove:

V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;
 P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;
 n = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 524,00$ €/mq

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad 310,00 €/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,20 x 310,00 = 7.192,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Interventi di ripristino per umidità, tinteggiatura e rifacimento parti ammalorate | -2.500,00 |
| Sistemazione e/o Sostituzione della saracinesca d'ingresso | -1.000,00 |



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.692,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.692,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la redazione della stima (*Allegato 49*) e la determinazione del valore di mercato (V_m) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti





dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello".

Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i Vm medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri:

- la zona in cui l'immobile è ubicato,
- il contesto
- l'immobile stesso nel suo insieme.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare

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 | box singolo | 23,20 | 0,00 | 3.692,00 | 3.692,00 |
| | | | | 3.692,00 € | 3.692,00 € |

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:

€. 3.692,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 369,20

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:

€. 3.322,80



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima, ubicato nella via Nazionale del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 4 part. 34 sub. 56, con destinazione d'uso C6, posta al piano cantinato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 14/86, a cui è seguita una C.E. in variante 35/88 e per finire una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, 15/03 che riguarda nello specifico la diversa distribuzione delle aree destinate a parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box (cantine e garage) tra cui il presente e alcune delle quali oggetto della medesima procedura.

L'oggetto di procedura, a cui si accede mediante una rampa condominiale che porta ad un'ampia area di parcheggio, ha una superficie complessiva di mq 19,00 circa ed è costituito da un unico ampio ambiente di dimensioni m. 3,70x5,15, con altezza complessiva di m. 3,60.

L'accesso è garantito da un'ampia porta in lamierino zincato larga circa m. 2,50 a due ante, con apertura verso l'esterno, assicurate mediante un apposito lucchetto.

L'umidità è un problema che si riscontra in più parti del magazzino che presenta infatti diverse zone fortemente ammalorate.

Va inoltre evidenziato che in corrispondenza del soffitto insistono delle putrelle in ferro messe in opera a seguito di un cedimento del solaio di copertura, avvenuto diversi anni fa.

La pavimentazione del magazzino è in piastrelle in ceramica di scarsa fattura mentre le pareti sono rifinite con intonaco pronto a base gessosa per interni e tinteggiate di bianco.

Il locale risulta areato attraverso un blando sistema di aerazione naturale realizzato mediante due modeste luci di forma rettangolare, protette da grate, poste ad un'altezza di circa m. 2,50 lungo la parete d'ingresso e prospicienti l'area comune di parcheggio.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia e non sono presenti altri impianti.

Le condizioni in cui versa l'intero locale appaiono complessivamente scarse a causa di numerose tracce di umidità, alcune dovute anche a calamità naturali (allagamenti) avvenute di recente.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 6*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 21,59 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 197, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (*Allegato 16*) - Elaborato Planimetrico (*Allegato 25*)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 19,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 3.795,00 |



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.415,50**
 Data della valutazione: **01/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
 Il detentore dell'immobile dichiara di detenerlo dal momento della realizzazione dell'unità. (Allegato 29 - Verbale delle operazioni peritali del 29.08.2024)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato 35 - Ispezione ipotecaria

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2002 , iscritta il 26/05/2022 ai nn. RG 14359 - RP 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2023 ai nn. RG 29103 - RP 22987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: **60.540363**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 17/07/1986 a firma di Notaio E. Calderone ai nn. Rep. 82658 di repertorio, trascritto il 23/07/1986 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 14178

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **14/86** e successive varianti, per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI e CANTINATO IN VIA NAZIONALE

Autorizzazione Edilizia N. **6/88**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. **15/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione delle aree di parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box cantina nel corpo "A" e "B" del Complesso Marano, rilasciata il 21/02/2003.

(Allegato 43)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, FRAZIONE GIAMMORO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima, ubicato nella via Nazionale del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 4 part. 34 sub. 56, con destinazione d'uso C6, posta al piano cantinato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.





Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 14/86, a cui è seguita una C.E. in variante 35/88 e per finire una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, 15/03 che riguarda nello specifico la diversa distribuzione delle aree destinate a parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box (cantine e garage) tra cui il presente e alcune delle quali oggetto della medesima procedura.

L'oggetto di procedura, a cui si accede mediante una rampa condominiale che porta ad un'ampia area di parcheggio, ha una superficie complessiva di mq 19,00 circa ed è costituito da un unico ampio ambiente di dimensioni m. 3,70x5,15, con altezza complessiva di m. 3,60.

L'accesso è garantito da un'ampia porta in lamierino zincato larga circa m. 2,50 a due ante, con apertura verso l'esterno, assicurate mediante un apposito lucchetto.

L'umidità è un problema che si riscontra in più parti del magazzino che presenta infatti diverse zone fortemente ammalorate.

Va inoltre evidenziato che in corrispondenza del soffitto insistono delle putrelle in ferro messe in opera a seguito di un cedimento del solaio di copertura, avvenuto diversi anni fa.

La pavimentazione del magazzino è in piastrelle in ceramica di scarsa fattura mentre le pareti sono rifinite con intonaco pronto a base gessosa per interni e tinteggiate di bianco.

Il locale risulta areato attraverso un blando sistema di aerazione naturale realizzato mediante due modeste luci di forma rettangolare, protette da grate, poste ad un'altezza di circa m. 2,50 lungo la parete d'ingresso e prospicienti l'area comune di parcheggio.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia e non sono presenti altri impianti.

Le condizioni in cui versa l'intero locale appaiono complessivamente scarse a causa di numerose tracce di umidità, alcune dovute anche a calamità naturali (allagamenti) avvenute di recente.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 6*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 21,59 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 197, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (*Allegato 16*) - Elaborato Planimetrico (*Allegato 25*)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
autobus distante 50 metri
ferrovia distante 200 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Magazzino | 19,00 | x | 100 % | = | 19,00 |
| Totale: | 19,00 | | | | 19,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: 2f immobiliare
Descrizione: Magazzino in vendita
Indirizzo: Pace del Mela in via Padre Popieluszko
Superfici principali e secondarie: 157
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 700,64 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 68 di 102





Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: Deposito posto du due livelli
Indirizzo: Via Ponte Oliveri
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 394,74 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Trovacasa.it
Descrizione: Magazzino in vendita da privato
Indirizzo: Via Camastrà Pace del Mela
Superfici principali e secondarie: 380
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.000,00 pari a 207,89 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Italiano
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Via Libertà 35
Superfici principali e secondarie: 340
Superfici accessorie:
Prezzo: 137.000,00 pari a 402,94 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati - 2° semestre 2023
Descrizione: Magazzini
Indirizzo: Giammoro
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 312,00 pari a 312,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \Sigma P_n / n$
dove:

V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

n = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 403,80 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad $305,00 \text{ €/mq}$





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 305,00 = **5.795,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Interventi di ripristino per umidità, tinteggiatura e rifacimento parti ammalorate | -2.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.795,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.795,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la redazione della stima (*Allegato 50*) e la determinazione del valore di mercato (Vm) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello".

Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i Vm medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri:

- la zona in cui l'immobile è ubicato,
- il contesto
- l'immobile stesso nel suo insieme.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare



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 | cantina | 19,00 | 0,00 | 3.795,00 | 3.795,00 |
| | | | | 3.795,00 € | 3.795,00 € |

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

€. 0,00

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 70 di 102





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

€. 3.795,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 379,50

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:

€. 3.415,50



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **19,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima, ubicato nella via Nazionale del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 4 part. 34 sub. 57, con destinazione d'uso C2, posta al piano cantinato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 14/86, a cui è seguita una C.E. in variante 35/88 e per finire una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, 15/03 che riguarda nello specifico la diversa distribuzione delle aree destinate a parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box (cantine e garage) tra cui il presente e alcune delle quali oggetto della medesima procedura.

L'oggetto di procedura, a cui si accede mediante una rampa condominiale che porta ad un'ampia area di parcheggio, ha una superficie complessiva di mq 19,50 circa ed è costituito da un unico ampio ambiente di dimensioni m. 3,80x5,15, con altezza complessiva di m. 3,60; si evidenzia che in corrispondenza del soffitto insistono delle putrelle in ferro messe in opera a seguito di un cedimento del solaio di copertura, avvenuto diversi anni fa.

L'accesso al locale è garantito da una porta in lamierino zincato larga circa m. 0,90 dotata di chiusura con serratura tradizionale e apertura verso l'interno.

L'umidità è un problema che si riscontra in più parti del magazzino che presenta infatti diversi distacchi di intonaco e parti fortemente compromesse.

La pavimentazione del magazzino è in piastrelle in ceramica di scarsa fattura mentre le pareti sono rifinite con intonaco pronto a base gessosa per interni e tinteggiati di bianco.

Il locale risulta areato attraverso un blando sistema di aerazione naturale realizzato mediante due modeste luci di forma rettangolare, protette da grate, poste ad un'altezza di circa m. 2,50 lungo la parete d'ingresso e prospicienti l'area comune di parcheggio.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia; risulta presente altresì un impianto idrico con relativo autoclave a servizio di un appartamento, di proprietà del detentore, posto nello stesso stabile.

Le condizioni in cui versa l'intero locale appaiono complessivamente scarse a causa di numerose tracce di umidità, alcune dovute anche agli allagamenti del cantinato che si sono verificati a seguito di eventi meteorologici.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 7*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 21,59 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 197, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 17) - Elaborato Planimetrico (Allegato 25)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

19,50 m²



| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 3.947,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 3.552,75 |
| Data della valutazione: | 01/11/2024 |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.
 Il detentore dell'immobile dichiara di detenerlo dal momento della realizzazione dell'unità. (Allegato 29 - Verbale delle operazioni peritali del 29.08.2024)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Allegato 36 - Ispezione ipotecaria

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2002, iscritta il 26/05/2022 ai nn. RG 14359 - RP 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2023 ai nn. RG 29103 - RP 22987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 |
| Millesimi condominiali: | 77,387568 |





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 17/07/1986 a firma di Notaio E. Calderone ai nn. Rep. 82658 di repertorio, trascritto il 23/07/1986 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 14178

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **6/88**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. **15/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione delle aree di parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box cantina nel corpo "A" e "B" del Complesso Marano, rilasciata il 21/02/2003.

(Allegato 43)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **14/86** e successive varianti, per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI e CANTINATO IN VIA NAZIONALE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, FRAZIONE GIAMMORO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **19,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)





Il lotto oggetto di stima, ubicato nella via Nazionale del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 4 part. 34 sub. 57, con destinazione d'uso C2, posta al piano cantinato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 14/86, a cui è seguita una C.E. in variante 35/88 e per finire una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, 15/03 che riguarda nello specifico la diversa distribuzione delle aree destinate a parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box (cantine e garage) tra cui il presente e alcune delle quali oggetto della medesima procedura.

L'oggetto di procedura, a cui si accede mediante una rampa condominiale che porta ad un'ampia area di parcheggio, ha una superficie complessiva di mq 19,50 circa ed è costituito da un unico ampio ambiente di dimensioni m. 3,80x5,15, con altezza complessiva di m. 3,60; si evidenzia che in corrispondenza del soffitto insistono delle putrelle in ferro messe in opera a seguito di un cedimento del solaio di copertura, avvenuto diversi anni fa.

L'accesso al locale è garantito da una porta in lamierino zincato larga circa m. 0,90 dotata di chiusura con serratura tradizionale e apertura verso l'interno.

L'umidità è un problema che si riscontra in più parti del magazzino che presenta infatti diversi distacchi di intonaco e parti fortemente compromesse.

La pavimentazione del magazzino è in piastrelle in ceramica di scarsa fattura mentre le pareti sono rifinite con intonaco pronto a base gessosa per interni e tinteggiate di bianco.

Il locale risulta areato attraverso un blando sistema di aerazione naturale realizzato mediante due modeste luci di forma rettangolare, protette da grate, poste ad un'altezza di circa m. 2,50 lungo la parete d'ingresso e prospicienti l'area comune di parcheggio.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia; risulta presente altresì un impianto idrico con relativo autoclave a servizio di un appartamento, di proprietà del detentore, posto nello stesso stabile.

Le condizioni in cui versa l'intero locale appaiono complessivamente scarse a causa di numerose tracce di umidità, alcune dovute anche agli allagamenti del cantinato che si sono verificati a seguito di eventi meteorologici.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (Allegato 7).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 21,59 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 197, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 17) - Elaborato Planimetrico (Allegato 25)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono



inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
autobus distante 50 metri
ferrovia distante 200 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|--------------|---------|--------------|
| Magazzino | 19,50 | x 100 % | = 19,50 |
| Totale: | 19,50 | | 19,50 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: 2f immobiliare
Descrizione: Magazzino in vendita
Indirizzo: Pace del Mela in via Padre Popieluszko
Superfici principali e secondarie: 157
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 700,64 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: Deposito posto da due livelli
Indirizzo: Via Ponte Oliveri
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 394,74 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Trovacasa.it
Descrizione: Magazzino in vendita da privato
Indirizzo: Via Camastrà Pace del Mela
Superfici principali e secondarie: 380
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.000,00 pari a 207,89 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Italiano
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Via Libertà 35
Superfici principali e secondarie: 340
Superfici accessorie:
Prezzo: 137.000,00 pari a 402,94 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati - 2° semestre 2023
Descrizione: Magazzini
Indirizzo: Giammoro
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 312,00 pari a 312,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$
dove:

V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;
 P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;
 n = numero di valori unitari acquisiti.
Ovvero: $V_m = 403,80 \text{ €/mq}$



A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.





Tale valore medio diventa pari ad 305,00 €/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,50 x 305,00 = 5.947,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Interventi di ripristino per umidità, tinteggiatura e rifacimento parti ammalorate | -2.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.947,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.947,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima (*Allegato 51*) e la determinazione del valore di mercato (Vm) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello".

Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i Vm medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri:

la zona in cui l'immobile è ubicato,

il contesto

l'immobile stesso nel suo insieme.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare

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 | cantina | 19,50 | 0,00 | 3.947,50 | 3.947,50 |
| | | | | 3.947,50 € | 3.947,50 € |

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 78 di 102



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:

€. 3.947,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 394,75

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:

€. 3.552,75



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **9,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima, ubicato nella via Nazionale del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 4 part. 34 sub. 59, con destinazione d'uso C2, posta al piano cantinato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 14/86, a cui è seguita una C.E. in variante 35/88 e per finire una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, 15/03 che riguarda nello specifico la diversa distribuzione delle aree destinate a parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box (cantine e garage) tra cui il presente e alcune delle quali oggetto della medesima procedura.

L'oggetto di procedura, a cui si accede mediante una rampa condominiale che porta ad un'ampia area di parcheggio, ha una superficie complessiva di mq 9,50 circa ed è costituito da un piccolo ambiente con forma a L, avente un'altezza di m. 3,60.

L'accesso è garantito da una porta standard di circa 80 cm. del tipo a battente con apertura verso l'interno.

La pavimentazione del magazzino è in piastrelle in ceramica di scarsa fattura mentre le pareti sono rifinite con intonaco pronto a base gessosa per interni e tinteggiate di bianco.

Il locale risulta areato attraverso un blando sistema di aerazione naturale realizzato mediante una modesta luce di forma rettangolare, protetta da grata, posta ad un'altezza di circa m. 2,50 lungo la parete d'ingresso e prospiciente l'area comune di parcheggio.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia e non sono presenti altri impianti.

Le condizioni in cui versa l'intero locale, nei limiti delle constatazioni che si sono riuscite ad effettuare, essendo il locale pieno di materiali e attrezzature, appaiono discrete.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 8*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 10,23 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 197, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Visura Storica (*Allegato 18*) - Elaborato Planimetrico (*Allegato 25*)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 9,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 1.897,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 1.897,50 |
| Data della valutazione: | 01/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
Il detentore dell'immobile dichiara di detenerlo dal momento della realizzazione dell'unità. (Allegato 29 - Verbale delle operazioni peritali del 29.08.2024)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato 37 - Ispezione ipotecaria

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2002 , iscritta il 26/05/2022 ai nn. RG 14359 - RP 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2023 ai nn. RG 29103 - RP 22987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: | 24,698472 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 17/07/1986 a firma di Notaio E. Calderone ai nn. Rep. 82658 di repertorio, trascritto il 23/07/1986 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 14178



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **6/88**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

CONCESSIONE EDILIZIA N. **14/86** e successive varianti, per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI e CANTINATO IN VIA NAZIONALE

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. **15/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione delle aree di parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box cantina nel corpo "A" e "B" del Complesso Marano, rilasciata il 21/02/2003.
(Allegato 43)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, FRAZIONE GIAMMORO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **9,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima, ubicato nella via Nazionale del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 4 part. 34 sub. 59, con destinazione d'uso C2, posta al piano cantinato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 14/86, a cui è seguita una C.E. in variante 35/88 e per finire una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, 15/03 che riguarda nello specifico la diversa distribuzione delle aree destinate a parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box (cantine e garage) tra cui il presente e alcune delle quali oggetto della medesima procedura.

L'oggetto di procedura, a cui si accede mediante una rampa condominiale che porta ad un'ampia area di parcheggio, ha una superficie complessiva di mq 9,50 circa ed è costituito da un piccolo ambiente con forma





a L, avente un'altezza di m. 3,60.

L'accesso è garantito da una porta standard di circa 80 cm. del tipo a battente con apertura verso l'interno.

La pavimentazione del magazzino è in piastrelle in ceramica di scarsa fattura mentre le pareti sono rifinite con intonaco pronto a base gessosa per interni e tinteggiate di bianco.

Il locale risulta areato attraverso un blando sistema di aerazione naturale realizzato mediante una modesta luce di forma rettangolare, protetta da grata, posta ad un'altezza di circa m. 2,50 lungo la parete d'ingresso e prospiciente l'area comune di parcheggio.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia e non sono presenti altri impianti.

Le condizioni in cui versa l'intero locale, nei limiti delle constatazioni che si sono riuscite ad effettuare, essendo il locale pieno di materiali e attrezzature, appaiono discrete.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (Allegato 8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 10,23 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 197, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Visura Storica (Allegato 18) - Elaborato Planimetrico (Allegato 25)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
autobus distante 50 metri
ferrovia distante 200 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| magazzino | 9,50 | x | 100 % | = | 9,50 |
| Totale: | 9,50 | | | | 9,50 |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: 2f immobiliare

Descrizione: Magazzino in vendita

Indirizzo: Pace del Mela in via Padre Popieluszko

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 700,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Deposito posto du due livelli

Indirizzo: Via Ponte Oliveri

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 394,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 84 di 102



Fonte di informazione: Trovacasa.it
 Descrizione: Magazzino in vendita da privato
 Indirizzo: Via Camastrà Pace del Mela
 Superfici principali e secondarie: 380
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 79.000,00 pari a 207,89 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: Italiano
 Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Libertà 35
 Superfici principali e secondarie: 340
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 137.000,00 pari a 402,94 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati - 2° semestre 2023
 Descrizione: Magazzini
 Indirizzo: Giammoro
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 312,00 pari a 312,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \frac{\sum P_n}{n}$

dove:

V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

n = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 403,80$ €/mq

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad 305,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,50 x 305,00 = **2.897,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Interventi di ripristino per umidità, tinteggiatura e rifacimento parti ammalorate | -1.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.897,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.897,50**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima (*Allegato 52*) e la determinazione del valore di mercato (Vm) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello".

Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i Vm medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri:

- la zona in cui l'immobile è ubicato,
- il contesto
- l'immobile stesso nel suo insieme.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare

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 | cantina | 9,50 | 0,00 | 1.897,50 | 1.897,50 |
| | | | | 1.897,50 € | 1.897,50 € |

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: **€. 1.897,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.897,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima, ubicato nella via Nazionale del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 4 part. 34 sub. 60, con destinazione d'uso C2, posta al piano cantinato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 14/86, a cui è seguita una C.E. in variante 35/88 e per finire una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, 15/03 che riguarda nello specifico la diversa distribuzione delle aree destinate a parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box (cantine e garage) tra cui il presente e alcune delle quali oggetto della medesima procedura.

L'oggetto di procedura, a cui si accede mediante una rampa condominiale che porta ad un'ampia area di parcheggio, ha una superficie complessiva di mq 10,50 circa ed è costituito da un unico piccolo ambiente di dimensioni m. 2,35x4,45, con altezza complessiva di m. 3,60 e soppalcato per metà, a quota m. 2,00 circa, da una struttura in legno a cui è possibile accedere tramite apposita scala fissa in legno posta di rimpetto all'ingresso.

L'accesso al bene è garantito da una porta standard di circa 80 cm. del tipo a battente con apertura verso l'interno.

La pavimentazione del magazzino è in piastrelle in ceramica di scarsa fattura mentre le pareti sono rifinite con intonaco pronto a base gessosa per interni e tinteggiate di bianco.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia e non sono presenti altri impianti.

Il locale risulta areato attraverso un blando sistema di aerazione naturale realizzato mediante una modesta luce di forma rettangolare, protetta da grata, posta ad un'altezza di circa m. 2,50 lungo la parete d'ingresso e prospiciente l'area comune di parcheggio.

Le condizioni in cui versa l'intero locale, nei limiti delle constatazioni effettuate essendo il locale saturo di materiali e attrezzature lungo le pareti perimetrali, appaiono discrete.

Si evincono in alcuni punti visibili tracce di umidità, per lo più dovute agli allagamenti che si verificano nel cantinato a causa di avversi eventi meteorologici.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 9*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 197, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Visura Storica (*Allegato 19*) - Elaborato Planimetrico (*Allegato 25*)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 10,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |



| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 2.202,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 1.982,25 |
| Data della valutazione: | 01/11/2024 |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.
Il detentore dell'immobile dichiara di detenerlo dal momento della realizzazione dell'unità. (Allegato 29 - Verbale delle operazioni peritali del 29.08.2024)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Allegato 38 - Ispezione ipotecaria

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2002, iscritta il 26/05/2022 ai nn. RG 14359 - RP 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2023 ai nn. RG 29103 - RP 22987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: | 48,113907 |





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 17/07/1986 a firma di Notaio E. Calderone ai nn. Rep. 82658 di repertorio, trascritto il 23/07/1986 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 14178

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **6/88**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. **15/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione delle aree di parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box cantina nel corpo "A" e "B" del Complesso Marano, rilasciata il 21/02/2003.

(Allegato 43)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **14/86** e successive varianti, per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI e CANTINATO IN VIA NAZIONALE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, FRAZIONE GIAMMORO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 197, frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)





Il lotto oggetto di stima, ubicato nella via Nazionale del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 4 part. 34 sub. 60, con destinazione d'uso C2, posta al piano cantinato di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 14/86, a cui è seguita una C.E. in variante 35/88 e per finire una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, 15/03 che riguarda nello specifico la diversa distribuzione delle aree destinate a parcheggio e la realizzazione di un gruppo di box (cantine e garage) tra cui il presente e alcune delle quali oggetto della medesima procedura.

L'oggetto di procedura, a cui si accede mediante una rampa condominiale che porta ad un'ampia area di parcheggio, ha una superficie complessiva di mq 10,50 circa ed è costituito da un unico piccolo ambiente di dimensioni m. 2,35x4,45, con altezza complessiva di m. 3,60 e soppalcato per metà, a quota m. 2,00 circa, da una struttura in legno a cui è possibile accedere tramite apposita scala fissa in legno posta di rimpetto all'ingresso.

L'accesso al bene è garantito da una porta standard di circa 80 cm. del tipo a battente con apertura verso l'interno.

La pavimentazione del magazzino è in piastrelle in ceramica di scarsa fattura mentre le pareti sono rifinite con intonaco pronto a base gessosa per interni e tinteggiate di bianco.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia e non sono presenti altri impianti.

Il locale risulta areato attraverso un blando sistema di aerazione naturale realizzato mediante una modesta luce di forma rettangolare, protetta da grata, posta ad un'altezza di circa m. 2,50 lungo la parete d'ingresso e prospiciente l'area comune di parcheggio.

Le condizioni in cui versa l'intero locale, nei limiti delle constatazioni effettuate essendo il locale saturo di materiali e attrezzature lungo le pareti perimetrali, appaiono discrete.

Si evincono in alcuni punti visibili tracce di umidità, per lo più dovute agli allagamenti che si verificano nel cantinato a causa di avversi eventi meteorologici.

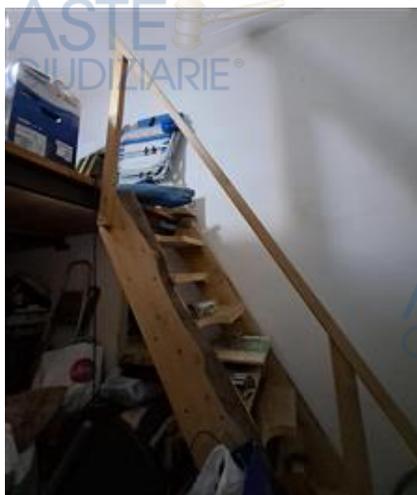
Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (Allegato 9).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 197, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Visura Storica (Allegato 19) - Elaborato Planimetrico (Allegato 25)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
autobus distante 50 metri
ferrovia distante 200 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|--------------|-----------|--------------|
| magazzino | 10,50 | x 100 % = | 10,50 |
| Totale: | 10,50 | | 10,50 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: 2f immobiliare
Descrizione: Magazzino in vendita
Indirizzo: Pace del Mela in via Padre Popieluszko
Superfici principali e secondarie: 157
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 700,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 91 di 102



Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: Deposito posto du due livelli
Indirizzo: Via Ponte Oliveri
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 394,74 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Trovacasa.it
Descrizione: Magazzino in vendita da privato
Indirizzo: Via Camastrà Pace del Mela
Superfici principali e secondarie: 380
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.000,00 pari a 207,89 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Italiano
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Via Libertà 35
Superfici principali e secondarie: 340
Superfici accessorie:
Prezzo: 137.000,00 pari a 402,94 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati - 2° semestre 2023
Descrizione: Magazzini
Indirizzo: Giammoro
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 312,00 pari a 312,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \Sigma P_n / n$
dove:

V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

n = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 403,80 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad $305,00 \text{ €/mq}$





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,50 x 305,00 = 3.202,50



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Interventi di ripristino per umidità e tinteggiatura | -1.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.202,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.202,50



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima (*Allegato 53*) e la determinazione del valore di mercato (Vm) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello".

Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i Vm medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri:

- la zona in cui l'immobile è ubicato,
- il contesto
- l'immobile stesso nel suo insieme.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare

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 | cantina | 10,50 | 0,00 | 2.202,50 | 2.202,50 |
| | | | | 2.202,50 € | 2.202,50 € |

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: €. 2.202,50

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 93 di 102





VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 220,25

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:

€. 1.982,25



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino (sottotetto)** a PACE DEL MELA VIA LIBERTA', frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **46,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima, ubicato nella via Libertà del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 5 part. 1618 sub. 5, con destinazione d'uso C2, posta al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 7/90 e presenta una struttura in c.a.

All'oggetto di procedura si accede dalla strada principale attraverso un primo cancello che conduce ad una piccola area di parcheggio ove insiste il portone d'ingresso del fabbricato.

Il bene, posto al terzo piano, è servito da una scala in granito che contestualmente serve i due piani sottostanti, con un appartamento per piano. Non è presente l'ascensore.

L'accesso al bene è garantito da una porta standard di circa 80 cm. del tipo a battente con apertura verso l'interno. Allo stesso piano è presente altro locale sottotetto.

L'intero bene che misura circa 46,00 mq presenta un tetto inclinato con quota m. 2,55 all'ingresso e m. 1,00 lungo la parete opposta.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, mentre le pareti rifinite ad intonaco necessitano di rasatura e pitturazione.

Sono presenti 4 aperture, di cui due vasistas, funzionali all'aerazione del locale poste in fondo nella parte bassa (h.1,00 m) prospiciente l'ingresso e le altre due sul lato destro da cui invece è possibile anche affacciarsi.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia, ma non completato.

Il bene è costituito da un unico grande vano che include una predisposizione per angolo cottura; è presente anche un piccolo locale wc rifinito parzialmente, privo di sanitari e porta di accesso.

Le condizioni in cui versa il bene sono ottime.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 10*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di da m. 2,55 a m. 1,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1618 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 60,68 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERTA', piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (Allegato 20) - Elaborato Planimetrico (Allegato 26)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 46,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 16.925,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 15.232,50 |



Data della valutazione:



01/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(Allegato 29 - Verbale delle operazioni peritali del 29.08.2024)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato 39 - Ispezione ipotecaria



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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2022 ai nn. RP 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 16/02/2005 ai nn. RP 1911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/73

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2023 ai nn. RG 29103 - RP 22987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 |



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:





6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 11/07/1995 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 7245 di repertorio, trascritto il 16/07/1995 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 16170

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 7/90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di ampliamento di un fabbricato a tre elevazioni, presentata il 02/05/1989, rilasciata il 21/01/1994.
(Allegato 44)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 PACE DEL MELA VIA LIBERTA', FRAZIONE GIAMMORO

MAGAZZINO (SOTTOTETTO)

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino (sottotetto) a PACE DEL MELA VIA LIBERTA', frazione GIAMMORO, della superficie commerciale di **46,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima, ubicato nella via Libertà del Comune di Pace del Mela, fraz. Giammoro, in zona B del vigente PRG, è costituito da un'unità immobiliare distinta al Foglio 5 part. 1618 sub. 5, con destinazione d'uso C2, posta al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato su cui il bene oggetto di stima insiste è stato realizzato con C.E. 7/90 e presenta una struttura in c.a.

All'oggetto di procedura si accede dalla strada principale attraverso un primo cancello che conduce ad una piccola area di parcheggio ove insiste il portone d'ingresso del fabbricato.

Il bene, posto al terzo piano, è servito da una scala in granito che contestualmente serve i due piani sottostanti, con un appartamento per piano. Non è presente l'ascensore.

L'accesso al bene è garantito da una porta standard di circa 80 cm. del tipo a battente con apertura verso l'interno. Allo stesso piano è presente altro locale sottotetto.



L'intero bene che misura circa 46,00 mq presenta un tetto inclinato con quota m. 2,55 all'ingresso e m. 1,00 lungo la parete opposta.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, mentre le pareti rifinite ad intonaco necessitano di rasatura e pittura.

Sono presenti 4 aperture, di cui due vasistas, funzionali all'aerazione del locale poste in fondo nella parte bassa (h.1,00 m) prospiciente l'ingresso e le altre due sul lato destro da cui invece è possibile anche affacciarsi.

L'impianto elettrico principale è del tipo sottotraccia, ma non completato.

Il bene è costituito da un unico grande vano che include una predisposizione per angolo cottura; è presente anche un piccolo locale wc rifinito parzialmente, privo di sanitari e porta di accesso.

Le condizioni in cui versa il bene sono ottime.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato grafico (*Allegato 10*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di da m. 2,55 a m. 1,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1618 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 60,68 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERTA', piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura Storica (*Allegato 20*) - Elaborato Planimetrico (*Allegato 26*)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
autobus distante 500 metri
ferrovia distante 1 km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Magazzino (sottotetto) | 46,50 | x | 100 % | = | 46,50 |
| Totale: | 46,50 | | | | 46,50 |

PIANTA E SEZIONI



SCALA 1:100



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: 2f immobiliare

Descrizione: Magazzino in vendita

Indirizzo: Pace del Mela in via Padre Popieluszko

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 700,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024



tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 99 di 102





Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: Deposito posto da due livelli
Indirizzo: Via Ponte Oliveri
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 394,74 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: Trovacasa.it
Descrizione: Magazzino in vendita da privato
Indirizzo: Via Camastrà Pace del Mela
Superfici principali e secondarie: 380
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.000,00 pari a 207,89 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Italiano
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Via Libertà 35
Superfici principali e secondarie: 340
Superfici accessorie:
Prezzo: 137.000,00 pari a 402,94 Euro/mq



Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati - 2° semestre 2023
Descrizione: Magazzini
Indirizzo: Giammoro
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 312,00 pari a 312,00 Euro/mq

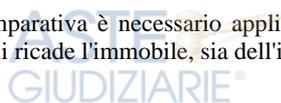


SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$
dove:

V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;
 P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;
 n = numero di valori unitari acquisiti.
Ovvero: $V_m = 403,80 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.
Tale valore medio diventa pari ad 450,00 €/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Valore superficie principale: 46,50 x 450,00 = 20.925,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| completamento del bagno | -1.500,00 |
| Interventi di tinteggiatura e completamento dell'impianto elettrico | -2.500,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 16.925,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 16.925,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la redazione della stima (*Allegato 54*) e la determinazione del valore di mercato (Vm) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello".

Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i Vm medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri:

- la zona in cui l'immobile è ubicato,
- il contesto
- l'immobile stesso nel suo insieme.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare

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 | Magazzino (sottotetto) | 46,50 | 0,00 | 16.925,00 | 16.925,00 |
| | | | | 16.925,00 € | 16.925,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

tecnico incaricato: Arch. Caterina Crifo'

Pagina 101 di 102





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

€. 16.925,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 1.692,50

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:

€. 15.232,50



data 01/11/2024



il tecnico incaricato
Arch. Caterina Crifo'

