

Espropriazioni immobiliari N. 29/2020
promossa da: ARAGORN NPL



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ARAGORN NPL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA SMEDILE

CUSTODE:

AVV. GRAZIA CREA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. CANDELORO CATANIA

CF:CTNCDL77L23A638I

con studio in TERME VIGLIATORE (ME) via Tonnarella n22

telefono: 3338054576

email: candelorocatania.cc@gmail.com

PEC: candeloro.catania@ingpec.eu

tecnico incaricato: ING. CANDELORO CATANIA

Pagina 1 di 21

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 29/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE, della superficie commerciale di **2.826,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile è costituito da unico corpo di fabbrica di forma regolare (rettangolo) con struttura del tipo intelaiata in cemento armato, muratura di tamponamento e tramezzature in laterizio. E' organizzato su quattro livelli, ossia, seminterrato, terra, primo e secondo. I vari livelli sono raggiungibili in quota a mezzo due corpi scala e rispettivi vani ascensori, posti agli estremi del fabbricato. In dettaglio a piano seminterrato troviamo: area ricreativa, centro benessere con relativa area massaggi, sauna ed ampia vasca idromassaggi, palestra e servizio; ancora a quota semicantinato troviamo ampi servizi igienici per la sala ricevimenti; servizi igienici per il personale dell'albergo; area lavanderia; area destinata alla collocazione delle celle frigo (non presenti) e deposito vini (non presenti); magazzino generale dell'Hotel (con oggetti vari). Sempre a quota seminterrato troviamo intercapedine strutturale a mezzo della quale si giunge alla centrale termica e alla centrale condizionamento e idrica. Esternamente a tale quota troviamo ampio portico e camminamento esterno. A piano terra, invece, troviamo oltre alla zona Hall-recepition, uffici e disimpegno, ampia sala ricevimenti, con ingresso autonomo troviamo zona cucina e relative pertinenze. La sala ricevimenti è collegata ad ampio terrazzo che apre sulla natura tipica della zona e gode di splendido panorama. A quota piano primo troviamo n.18 camere disimpegnate da unico corridoio centrale, ogni camera è munita di autonomo wc. La camera n.101 avente maggiore superficie è dimensionata ad accogliere persone diversamente abili. Le camere con numerazione dispari godono di terrazzo che consente di apprezzare le bellezze naturaliste che corrono lungo la Valle dell'Elicona da mare a monte, mentre le camere con numerazione pari prospettano verso il versante del parco dell'Hotel a mezzo balcone che sbalza sul camminamento posteriore che collega al terrazzo. A piano secondo invece si ha una consistenza di altrettante n.9 camere e relativi servizi e due appartamenti di cui uno costituito da n.2 camere più bagno e l'altro di n.4 camere più bagno con vasca idromassaggi. Le camere principali che guardano a Nord-Ovest, compreso i due appartamenti, sono munite di terrazzo (si rimanda agli elaborati grafici). Si precisa che l'albergo è interamente completato nelle sue parti ed in ottimo stato di conservazione, con infissi e porte interne e finiture di buona qualità. Si precisa che alcune porzione (vedi bagno sala ricevimento piano semicantinato, sala ricevimento, appartamenti piano secondo) sono stati realizzati con finiture di pregio. L'impianto elettrico e riscaldamento/condizionamento merita una revisione in quanto in alcune parti sono stati parzializzati dalla mancanza di macchine d'impianto e componentistica elettrica. A meno di qualche scrivania negli uffici e del bancone della zona reception, l'albergo risulta non arredato. Anche la cucina, a meno di qualche oggetto contenitore e varie, risulta non arredata. I prospetti laterali dell'immobile sono trattati con paramenti di pietrame di rivestimento di buona fattura e qualità.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 863 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 39.508,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PONTICELLO , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confine lungo il lato Nord-Ovest con strada comunale attraverso la quale si raggiunge al parcheggio di pertinenza dell'immobile posto lungo il lato Sud-Ovest, mentre lungo il lato Nord-Est e Sud-Est è delimitato dal corte di pertinenza destinata a

terrazzo e camminamento dell'Hotel. Lungo il versante posto a Nord-Est l'immobile è munito di ampio parco di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

A.1 albergo, composto da portico, terrazzo, camminamento, verde ed varie, sviluppa una superficie commerciale di **450,00** Mq, identificato con il numero sempre stessa part.863. si tratta degli spazi esterni dell'albergo sempre pertinenziali ai vari livelli del fabbricato

B terreno agricolo a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno in adiacenza all'Hotel, sul quale ricade porzioni di verde, camminamenti, terrazzo (vedi modesta consistenza della part.9), terreno che si è ritenuto opportuno di lasciarlo quale porzione esclusiva dell'Hotel anche al fine di valorizzarne la collocazione l'ubicazione e quindi la maggiore opportunità commerciale del fabbricato facente parte del lotto n.1, qui oggetto di valutazione. A parte le aree pertinenziali al corpo di fabbrica dell'albergo la restante porzione di terreno risulta libera, con piante arboree ed arbusti vari.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 552 (catasto terreni), superficie 1210, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 526 (catasto terreni), superficie 435, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 629 (catasto terreni), superficie 25, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 9 (catasto terreni), superficie 22620, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 717 (catasto terreni), superficie 6915, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 718 (catasto terreni), superficie 55, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 716 (catasto terreni), superficie 227, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare , un'orografia varia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: terreno libero ,arboree: bosco, querceto, pascolo ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.826,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	450,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.299.574,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.299.574,00
Data della valutazione:	20/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTAVA LIBERO E QUINDI NON SI E' RITENUTO NECESSARIO FARE ULTERIORI ACCERTAMENTI DEL CASO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI E' FATTO RIFERIMENTO A QUANTO IN ATTI NEL FASCICOLO DI CAUSA RIGUARDO L'ELENCO DELLE FORMALITA' E GRAVAMI.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**.

Durata ipoteca: .

Ipoteca iscritta in data 27/07/2005 ai nn.28630/9612

ipoteca **volontaria**.

Ipoteca iscritta in data 29/12/2010 ai nn.41547/7970

ipoteca **volontaria**.

Ipoteca iscritta in data 12/05/2004 ai nn.5479/908

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto di pignoramento del 29/05/2020 registrato in data 10/06/2020 n.410

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:

SI E' FATTO RIFERIMENTO A QUANTO IN ATTI NEL FASCICOLO DI CAUSA RIGUARDO LA TITOLARITA' DEI BENI, E QUINDI VERIFICA CON VISURA CATASTALE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFERIMENTO (dal 05/01/1994).
INFORMAZIONE EMERSA DALLA VISURA STORICA DEGLI IMMOBILI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 26/09/1992 fino al 05/01/1994).
ATTO DI COMPRAVENDITA COME EMERGE DALLE VISURE STORICHE FATTE SUI TERRENI ORIGINARI

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riporta quanto segue riguardo alla situazione urbanistica dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1669/94** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ALBERGO RISTORANTE , rilasciata il 07/04/1994 con il n. 1669 di protocollo.
PRIMA CONCESSIONE EDILIZIA IN DITTA SOGEST

CONCESSIONE EDILIZIA N. **20/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ALBERGO RISTORANTE, rilasciata il 04/09/2000 con il n. 20 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **17/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI A PIANO SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO, presentata il 30/11/2004, rilasciata il 16/06/2005 con il n. 17 di protocollo, agibilità del 29/06/2005 con il n. 4731 di protocollo.

Si riporta quanto segue riguardo alla situazione urbanistica dell'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente ai titoli urbanistici di cui dispone il fabbricato si fa evidenziare quanto di seguito. Dal confronto tra le planimetrie redatte dal sottoscritto, giusto rilievo di dettaglio sui luoghi, si evidenziano differenze riguardo alla distribuzione interna degli ambienti a quota semicantinato. Si fa evidenziare che rispetto l'ultimo titolo urbanistico rilasciato (C.E. in sanatoria n.17/2005), il fabbricato ha visto modificare la destinazione d'uso e la distribuzione interna. In particolare laddove era previsto wine-bar oggi si riscontra uno spazio destinato a centro benessere con area massaggi, adiacente servizio (bagno/doccia), angolo spa con vasca idromassaggi e quindi sauna e bagno turco. Si tratta di modifiche di distribuzione interna e variazione di utilizzo dei detti vani. Per regolarizzare sarà necessario procedere alla trasmissione di pratica CILA pagando l'omessa comunicazione con una multa di € 1.000,00. Successivamente sarà necessario eseguire aggiornamento catastale. In ultimo sarà necessario riproporre una nuova istanza di agibilità in quanto si dovrà produrre una nuova certificazione degli impianti per le modifiche apportate sull'impianto, anche se parziali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione di distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA CILA E QUINDI AGGIORNAMENTO CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica CILA, Aggiornamento Catastale, Aggiornamento di conformità impianti, Pratica SCA (Aggiornamento Agibilità): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a modifiche interne e cambio di utilizzo porzione semicantinato

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE, della superficie commerciale di **2.826,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da unico corpo di fabbrica di forma regolare (rettangolo) con struttura del tipo intelaiata in cemento armato, muratura di tamponamento e tramezzature in laterizio. E' organizzato su quattro livelli, ossia, seminterrato, terra, primo e secondo. I vari livelli sono raggiungibili in quota a mezzo due corpi scala e rispettivi vani ascensori, posti agli estremi del fabbricato. In dettaglio a piano seminterrato troviamo: area ricreativa, centro benessere con relativa area massaggi, sauna ed ampia vasca idromassaggi, palestra e servizio; ancora a quota semicantinato troviamo ampi servizi igienici per la sala ricevimenti; servizi igienici per il personale dell'albergo; area lavanderia; area destinata alla collocazione delle celle frigo (non presenti) e deposito vini (non presenti); magazzino generale dell'Hotel (con oggetti vari). Sempre a quota seminterrato troviamo intercapedine strutturale a mezzo della quale si giunge alla centrale termica e alla centrale condizionamento e idrica. Esternamente a tale quota troviamo ampio portico e camminamento esterno. A piano terra, invece, troviamo oltre alla zona Hall-reception, uffici e disimpegno, ampia sala ricevimenti, con ingresso autonomo troviamo zona cucina e relative pertinenze. La sala ricevimenti è collegata ad ampio terrazzo che apre sulla natura tipica della zona e gode di splendido panorama. A quota piano primo troviamo n.18 camere disimpegnate da unico corridoio centrale, ogni camera è munita di autonomo wc. La camera n.101 avente maggiore superficie è dimensionata ad accogliere persone diversamente abili. Le camere con numerazione dispari godono di terrazzo che consente di apprezzare le bellezze naturaliste che corrono lungo la Valle dell'Elicona da mare a monte, mentre le camere con numerazione pari prospettano verso il versante del parco dell'Hotel a mezzo balcone che sbalza sul camminamento posteriore che collega al terrazzo. A piano secondo invece si ha una consistenza di altrettante n.9 camere e relativi servizi e due appartamenti di cui uno costituito da n.2 camere più bagno e l'altro di n.4 camere più bagno con vasca idromassaggi. Le camere principali che guardano a Nord-Ovest, compreso i due appartamenti, sono munite di terrazzo (si rimanda agli elaborati grafici). Si precisa che l'albergo è interamente completato nelle sue parti ed in ottimo stato di conservazione, con infissi e porte interne e finiture di buona qualità. Si precisa che alcune porzione (vedi bagno sala ricevimento piano semicantinato, sala ricevimento, appartamenti piano secondo) sono stati realizzati con finiture

di pregio. L'impianto elettrico e riscaldamento/condizionamento merita una revisione in quanto in alcune parti sono stati parzializzati dalla mancanza di macchine d'impianto e componentistica elettrica. A meno di qualche scrivania negli uffici e del bancone della zona reception, l'albergo risulta non arredato. Anche la cucina, a meno di qualche oggetto contenitore e varie, risulta non arredata. I prospetti laterali dell'immobile sono trattati con paramenti di pietrame di rivestimento di buona fattura e qualità.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 863 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 39.508,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PONTICELLO, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confine lungo il lato Nord-Ovest con strada comunale attraverso la quale si raggiunge al parcheggio di pertinenza dell'immobile posto lungo il lato Sud-Ovest, mentre lungo il lato Nord-Est e Sud-Est è delimitato dal corte di pertinenza destinata a terrazzo e camminamento dell'Hotel. Lungo il versante posto a Nord-Est l'immobile è munito di ampio parco di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FALCONE per la presenza del casello autostradale A20 ME-PA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet esistente, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montalbano Elicona (Me), gode di un importante centro storico medievale ed è tra i Borghi più Belli d'Italia.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Riguardo alla mancata indicazione della classe energetica, si ritiene necessario fare una precisazione. L'immobile è dotato di centrale termica e condizionamento, secondo la normativa vigente in materia è necessario allegare per la trasmissione Ape anche il Libretto d'impianto il quale non è stato possibile reperire l'esistenza in quanto non fornito. Inoltre, in fase di sopralluogo si è potuto accertare, che l'immobile risulta avere un impianto parzializzato infatti mancante di alcune parti dello stesso impianto (si evidenziano parti di controffittatura rimossa e macchine di condizionamento mancanti). Inoltre, allo stato attuale, l'immobile è privo di collegamento alle rete elettrica, quindi in questa fase non si è potuto procedere alla redazione e quindi trasmissione dell'APE. A tal proposito il sottoscritto manifesta la propria disponibilità a redigerlo in altra fase con le dovute verifiche del caso sull'impianto esistente.

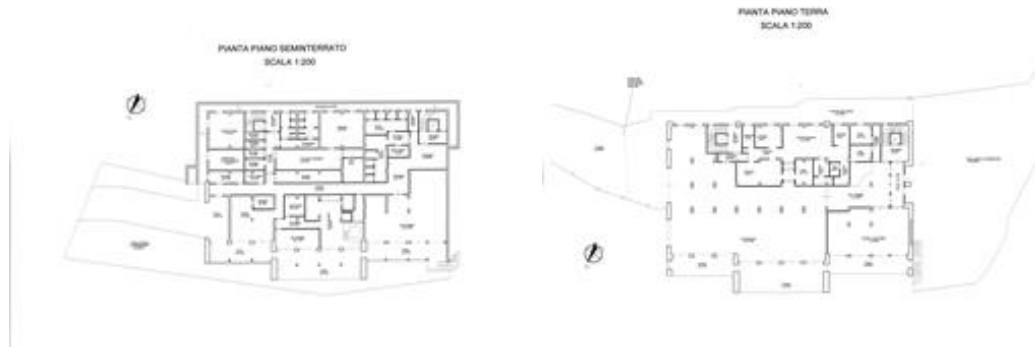
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO SEMINTERRATO	880,00	x	100 %	=	880,00
PIANO TERRA	908,00	x	100 %	=	908,00
PIANO PRIMO	590,00	x	100 %	=	590,00
PIANO SECONDO	448,00	x	100 %	=	448,00

Totale:	2.826,00	2.826,00
----------------	-----------------	-----------------

**ACCESSORI:**

albergo, composto da portico, terrazzo, camminamento, verde ed varie, sviluppa una superficie commerciale di **450,00** Mq, identificato con il numero sempre stessa part.863. si tratta degli spazi esterni dell'albergo sempre pertinenziali ai vari livelli del fabbricato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate (destinazione commerciale negozi condizioni normali) (10/08/2021)

Domanda: immobili con destinazione commerciale

Offerta: Integrazione rispetto al valore di riferimento €/mq 1.100 per negozi

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Trattasi di una valutazione che può essere solo incrementata in quanto, la destinazione commerciale classica è del tipo negozio e non certamente ricettivo. Alla Luce delle superiori valutazioni tenuto conto delle condizioni dell'immobile e della ricettività si è ragionato con una stima ad integrazione su tale dato di riferimento per condizioni normali.

collegli per stima immobili simili (non si riportano i dati per privacy) (10/08/2021)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: Dall'esperienza del sottoscritto e dalla conoscenza di altri colleghi operanti nel settore estimativo si è addivenuto a valori applicati per immobili simili, ma con ubicazione differente (su costa tirrenica). Per discrezione non si ritiene di indicare.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Riguardo alla valutazione del bene oggetto di stima, per il corpo di fabbrica dell'Hotel e relative pertinenze, il sottoscritto ha ritenuto opportuno tener conto della valutazione riportato dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) per immobili aventi destinazione commerciale, e poi apportare le dovute valutazioni del caso tenendo conto della tipologia dell'immobile, della destinazione d'uso per i vari livelli, dello stato di conservazione dell'immobile, quindi dei relativi impianti idrico elettrico condizionamento e riscaldamento. Nello stesso tempo si è tenuto conto dell'unicità del bene oggetto di valutazione rispetto alla zona in cui ricade, infatti non si individuano nel territorio del Comune di Montalbano e nei vari comuni montani della zona, immobili simili. Il sottoscritto al fine di poter addivenire al più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, ha fatto affidamento alla conoscenza del

mercato locale sempre partendo delle valutazioni certe anche del mercato di beni commerciali volti alla ricettività. Quindi, in conclusione, per quanto sopra il bene oggetto di stima partendo delle valutazioni medie di mercato riportate dall'agenzia delle entrate e sulla scorta della conoscenza del mercato per immobili simili in altri contesti della provincia, si è ritenuto opportuno applicare un unico valore medio per l'intero immobile. Quindi si è rapportato la superficie coperta dell'immobile in direzione dei vari livelli, mentre le pertinenze sono state considerate al 25% (terrazzi, portici, camminamenti e corte in generale compreso il verde). Si è ritenuto congruo applicare il valore di €mq 1.600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.241.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.241.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.241.600,00**

BENI IN MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno in adiacenza all'Hotel, sul quale ricade porzioni di verde, camminamenti, terrazzo (vedi modesta consistenza della part.9), terreno che si è ritenuto opportuno di lasciarlo quale porzione esclusiva dell'Hotel anche al fine di valorizzarne la collocazione l'ubicazione e quindi la maggiore opportunità commerciale del fabbricato facente parte del lotto n.1, qui oggetto di valutazione. A parte le aree pertinenziali al corpo di fabbrica dell'albergo la restante porzione di terreno risulta libera, con piante arboree ed arbusti vari.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 552 (catasto terreni), superficie 1210, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 526 (catasto terreni), superficie 435, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 629 (catasto terreni), superficie 25, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 9 (catasto terreni), superficie 22620, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 717 (catasto terreni), superficie 6915, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 718 (catasto terreni), superficie 55, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 716 (catasto terreni), superficie 227, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare , un'orografia varia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: terreno libero ,arboree: bosco, querceto, pascolo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FALCONE per la presenza del casello autostradale A20 ME-PA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet esistente, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montalbano Elicona (Me), gode di un importante centro storico medievale ed è tra i Borghi più Belli d'Italia.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	pessimo	★★★★★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	pessimo	★★★★★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	pessimo	★★★★★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	★★★★★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione di terreno che di fatto rappresenta un parco, è munito nella parte più prossima all'Hotel, di percorsi pedonali ai quali si accede direttamente tramite l'area a parcheggio. Non risultano esserci delle coltivazioni specifiche, ma si intercettano oltre a zone di pascolo libero, e qualche specie arborea di alto fusto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle ricerche di mercato, per terreni simili ricadenti per la quasi totalità in zona agricola a meno modeste porzioni destinati a parcheggio (vedasi certificato di destinazione urbanistico allegato), tenuto conto della collocazione della prossimità rispetto all'albergo e quindi della maggiore opportunità commerciale fatte salve le destinazioni urbanistiche, si motiva il prezzo che segue. Si è ritenuto opportuno applicare il valore di €/mq 2,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **62.974,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.974,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.974,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa, che alla luce della documentazione in atti e dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano e presso l'Ufficio Catasto di Messina, si è potuto procedere alla redazione della presente. Fondamentali sono stati i diversi accessi presso l'immobile oggetto di stima (n.6 sopralluoghi).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di del Comune Montalbano Elicona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare, ed

inoltre: Ricerche di mercato locale, esperienza del sottoscritto

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	albergo	2.826,00	450,00	5.241.600,00	5.241.600,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	62.974,00	62.974,00
				5.304.574,00 €	5.304.574,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il presente Lotto individua l'albergo con relativi accessori (portico, terrazzi, camminamento, verde e parcheggi), nonché il terreno libero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.299.574,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.299.574,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 29/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si è ritenuto opportuno staccare il presente Lotto, per maggiore opportunità di vendita separata del bene oggetto di procedura. Infatti tenuto conto della collocazione e della possibilità di avere accessi separati, il lotto risulta accessibile da altra strada, trazzera di campagna tipo mulattiera. Il terreno in parte è occupato da alberi di alto fusto ed in parte terreno libero, con diversa orografia e modesta viabilità interna. Tenuto conto della rilevante consistenza la porzione di terreno risulta essere appetibile commercialmente allo scopo di poter integrare e/o avviare aziende agricole legate alla pastorizia ed agricoltura. Anche per questo Lotto si è ritenuto opportuno applicare quale parametro di stima il valore di €/mq 2,00.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 233 (catasto terreni), superficie 5720, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 5 (catasto terreni), superficie 11430, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 6 (catasto terreni), superficie 5760, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 7 (catasto terreni), superficie 4990, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma Irregolare , un'orografia varia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: terreno libero ,arboree: querceto, bosco ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.800,00
Data della valutazione:	20/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTAVA LIBERO E QUINDI NON SI E' RITENUTO

NECESSARIO FARE ULTERIORI ACCERTAMENTI DEL CASO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI E' FATTO RIFERIMENTO A QUANTO IN ATTI NEL FASCICOLO DI CAUSA RIGUARDO L'ELENCO DELLE FORMALITA' E GRAVAMI.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria.**

Ipoteca iscritta il 27/07/2005 ai nn.28630/9612

ipoteca **volontaria.**

Ipoteca iscritta in data 29/12/2010 ai nn.41547/7970

ipoteca **volontaria.**

Ipoteca iscritta in data 12/02/2004 ai nn.5479/908

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Atto di pignoramento del 29/05/2020 registrato in data 10/06/2020 n.410

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:

SI E' FATTO RIFERIMENTO A QUANTO IN ATTI NEL FASCICOLO DI CAUSA RIGUARDO LA TITOLARITA' DEI BENI, E QUINDI VERIFICA CON VISURA CATASTALE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFERIMENTO (dal

05/01/1994).

INFORMAZIONI ASSUNTE DALLE VISURE STORICHE ESEGUITE SUI BENI OGGETTO DI PROCEDURA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 26/09/1992 fino al 05/01/1994).

INFORMAZIONI ASSUNTE DALLE VISURE STORICHE ESEGUITE SUI BENI OGGETTO DI PROCEDURA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si è ritenuto opportuno staccare il presente Lotto, per maggiore opportunità di vendita separata del bene oggetto di procedura. Infatti tenuto conto della collocazione e della possibilità di avere accessi separati, il lotto risulta accessibile da altra strada, trazzera di campagna tipo mulattiera. Il terreno in parte è occupato da alberi di alto fusto ed in parte terreno libero, con diversa orografia e modesta viabilità interna. Tenuto conto della rilevante consistenza la porzione di terreno risulta essere appetibile commercialmente allo scopo di poter integrare e/o avviare aziende agricole legate alla pastorizia ed agricoltura. Anche per questo Lotto si è ritenuto opportuno applicare quale parametro di stima il valore di €/mq 2,00.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 233 (catasto terreni), superficie 5720, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 5 (catasto terreni), superficie 11430, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 6 (catasto terreni), superficie 5760, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 7 (catasto terreni), superficie 4990, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma Irregolare , un'orografia varia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: terreno libero ,arboree: querceto, bosco ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FALCONE per la presenza del casello autostradale A20 ME-PA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della tipologia del terreno, della coltura, dell'accessibilità, della posizione, della consistenza, sulla scorta della conoscenza del mercato locale e tenuto conto della possibilità commerciale legata all'attività agricola e pastorizia per il contesto del Comune di Montalbano, si ritiene congruo applicare il valore di €/mq 2,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	55.800,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 55.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 55.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa, che alla luce della documentazione in atti e dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano e presso l'Ufficio Catasto di Messina, si è potuto procedere alla redazione della presente. Fondamentali sono stati i diversi accessi eseguiti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di del Comune Montalbano Elicona , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare , ed inoltre: Ricerche di mercato locale, esperienza del sottoscritto

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	0,00	0,00	55.800,00	55.800,00
				55.800,00 €	55.800,00 €

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: **€ 55.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 29/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo spezzone di terreno staccato dalla restante porzione di terreno tramite altra particella non oggetto pignoramento. Si raggiunge tramite strada sterrata collegata direttamente alla Via pubblica che prosegue verso il centro abitato del Comune di Montalbano Elicona. Vista la modesta consistenza, ma comunque vista l'accessibilità e la tipologia si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1,50.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 792 (catasto terreni), superficie 595, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 794 (catasto terreni), superficie 396, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare , un'orografia variall terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.486,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.486,50
Data della valutazione:	20/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTAVA LIBERO E QUINDI NON SI E' RITENUTO NECESSARIO FARE ULTERIORI ACCERTAMENTI DEL CASO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI E' FATTO RIFERIMENTO A QUANTO IN ATTI NEL FASCICOLO DI CAUSA RIGUARDO L'ELENCO DELLE FORMALITA' E GRAVAMI.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria.

Iscritta il 27/07/2005 ai nn.28630/9612

ipoteca volontaria.

Ipoteca iscritta in data 29/12/2010 ai nn.41547/7970

ipoteca volontaria.

Ipoteca iscritta in data 12/05/2004 ai nn.5479/908

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Atto di pignoramento del 29/05/2020 registrato in data 10/06/2020 n.410

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:

SI E' FATTO RIFERIMENTO A QUANTO IN ATTI NEL FASCICOLO DI CAUSA RIGUARDO LA TITOLARITA' DEI BENI, E QUINDI VERIFICA CON VISURA CATASTALE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFERIMENTO (dal 05/01/1994).

QUANTO SOPRA EMERGE DALLE VISURE STORICHE FATTE SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 26/09/1992 fino al 05/01/1994).

QUANTO SOPRA EMERGE DALLE VISURE STORICHE FATTE SUI BENI OGGETTO DI

PIGNORAMENTO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo spezzone di terreno staccato dalla restante porzione di terreno tramite altra particella non oggetto pignoramento. Si raggiunge tramite strada sterrata collegata direttamente alla Via pubblica che prosegue verso il centro abitato del Comune di Montalbano Elicona. Vista la modesta consistenza, ma comunque vista l'accessibilità e la tipologia si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1,50.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 792 (catasto terreni), superficie 595, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 794 (catasto terreni), superficie 396, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare , un'orografia variall terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FALCONE per la presenza del casello autostradale A20 ME-PA). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto sopra si è ritenuto congruo applicare un valore di €/mq 1,50 e vista la consistenza si addiviene al valore sotto riportato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.486,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.486,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.486,50****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si precisa, stante la documentazione in atti e dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano e presso l'Ufficio Catasto di Messina, si è potuto procedere alla redazione della presente. Fondamentale è stato sopralluogo in sito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di del Comune Montalbano Elicona , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare , ed inoltre: Ricerche di mercato locale, esperienza del sottoscritto

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	0,00	0,00	1.486,50	1.486,50

agricolo		
	1.486,50 €	1.486,50 €

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: € 1.486,50

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: € 1.486,50

data 20/09/2021

il tecnico incaricato
ING. CANDELORO CATANIA

