



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 76/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Giuseppe Lo Presti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO LO PRESTI**

CF: LPRFNC73P12F158I  
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. CUTRONI, 14  
telefono: 3476512975  
email: inglopresti@yahoo.it  
PEC: francesco.lopresti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 76/2022

## LOTTO 1

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

**1** **negozio** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Alicudi, della superficie commerciale di **454,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile rappresenta la quasi totalità del piano terra di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T. ed uno interrato, di recente realizzazione. Il locale commerciale è composto da un unico ambiente con ingresso principale dall'adiacente via Alicudi, oltre altri vani destinati come segue: un locale destinato ad ufficio, oltre a servizi igienici, muniti di antibagno e spogliatoio e locali destinati allo stoccaggio di prodotti chimici per l'agricoltura. Gli impianti elettrici sono a norma, così come gli impianti igienico sanitari. I locali sono in comunicazione con i sottostanti depositi mediante il vano scala condominiale, oltre che vi è la predisposizione di un vano montacarichi non ancora installato. Attualmente i locali risultano essere rifiniti in tutte le parti e dotati di mobilio per attività commerciale di vendita di prodotti per l'agricoltura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1474 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria A638, categoria C/1, classe 6, consistenza 252 mq, rendita 4.997,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ALICUDI n. 8 Piano T, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

**2** **deposito commerciale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Alicudi, della superficie commerciale di **461,12** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un deposito commerciale di mq 452,76 circa appartenente ad un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T. ed uno interrato, di recente realizzazione attualmente adibito a deposito di materiali e prodotti attinenti all'attività di vendita della parte eseguita. Esso è interamente situato al piano interrato da cui si accede sia dall'esterno attraverso una rampa carrabile, sia internamente attraverso un vano scala condominiale che conduce al sub 20. Al suo interno trovano altresì sede un blocco igienico sanitario munito di due locali WC con annessi antibagno. Inoltre è presente un locale macchine. Gli impianti elettrici sanitari risultano a norma e di recente realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1474 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria a638, categoria C/2, classe 3, consistenza 435 mq, rendita 1.190,69 Euro, indirizzo catastale: VIA EOLIE n. SNC Piano S1, piano: INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

**3** **deposito commerciale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Alicudi, della superficie commerciale di **306,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale autorimessa di mq 293,77, appartenente ad un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T. ed uno interrato, di recente realizzazione attualmente adibito a deposito di materiali e prodotti attinenti all'attività di vendita della parte eseguita. Esso è interamente situato al piano interrato da cui si accede esternamente attraverso una rampa carrabile, il cui accesso è posto sull'adiacente via EOLIE. Allo stato attuale esso è in comunicazione con l'adiacente sub 14. Gli impianti elettrici risultano a norma e di recente realizzazione.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1474 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria A638, categoria C/6, classe 8, consistenza 274 mq, rendita 750,00 Euro, indirizzo catastale: VIA EOLIE n. SNC Piano S1, piano: INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.222,29 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 856.700,33</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 856.700,33</b>
Data della valutazione:	<b>31/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Attività commerciale condotta dalla società di proprietà del debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/05/2006 a firma di notaio Antonella Giambò ai nn. rep.25349 di repertorio, registrata il 22/05/2006 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 435, iscritta il 28/05/2006 a Messina ai nn. 21506/7744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1.400.000.000,00 €

Importo capitale: 700.000,00 €

Durata ipoteca: 180 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2011 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. 32893 racc.



14202 di repertorio, registrata il 29/06/2011 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 1358 - 1T, iscritta il 30/06/2011 a Messina ai nn. 21059/3230, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 380.000,00 €

Importo capitale: 190.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Sub 14 - sub 15 - sub 20

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/10/2022 a Messina ai nn. 27398 R.G. - 21978 R.P., 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. Rep. 18384 di repertorio, trascritto il 14/06/2002 a Messina ai nn. nn. 15569/12969

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. 276/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, previo demolizione di fabbricati esistenti, da sorgere in c/da Saia d'Agri via Eolie, rilasciata il 27/09/2002 con il n. 276 di protocollo

**N. 117/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, previo demolizione di fabbricati esistenti, da sorgere in c/da Saia d'Agri via Eolie, presentata il 23/02/2006, rilasciata il 09/08/2006 con il n. 117/2006 di protocollo

Comunicazione di inizio lavori asseverata **N. 32404**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Frazionamento di un'attività commerciale al piano terra di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sotto tetto avente C.E. 117/2006 del 09/08/2006, presentata il 11/06/2021, rilasciata il 15/06/2021 con il n. prot. n. 32404 del 15/06/2021 di protocollo, agibilità del



10/02/2022 con il n. prot. n. 6583 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 20 - Attività commerciale sita al piano terra

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D.2.2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



*Planimetria sub 20 autorizzata*



*Planimetria stato di fatto*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ALICUDI

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO 1

**negozio** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Alicudi, della superficie commerciale di **454,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

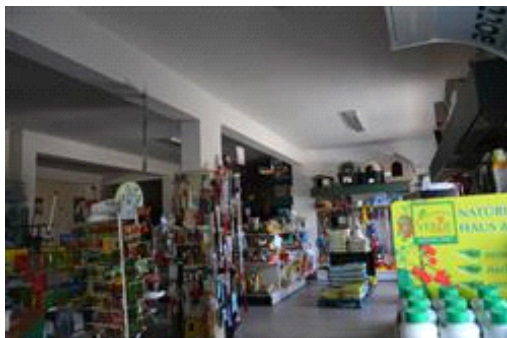
L'immobile rappresenta la quasi totalità del piano terra di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T. ed uno interrato, di recente realizzazione. Il locale commerciale è composto da un unico ambiente con ingresso principale dall'adiacente via Alicudi, oltre altri vani destinati come segue: un locale destinato ad ufficio, oltre a servizi igienici, muniti di antibagno e spogliatoio e locali destinati allo stoccaggio di prodotti chimici per l'agricoltura. Gli impianti elettrici sono a norma, così come gli impianti igienico sanitari. I locali sono in comunicazione con i sottostanti depositi mediante il vano scala condominiale, oltre che vi è la predisposizione di un vano montacarichi non ancora installato. Attualmente i locali risultano essere rifiniti in tutte le parti e dotati di mobilio per attività commerciale di vendita di prodotti per l'agricoltura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1474 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria A638, categoria C/1, classe 6, consistenza 252 mq, rendita 4.997,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ALICUDI n. 8 Piano T, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

campo da tennis

al di sopra della media

centro commerciale

al di sopra della media

centro sportivo

al di sopra della media

parco giochi

al di sotto della media

supermercato

al di sopra della media

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 200 m

al di sopra della media

ferrovia distante 500 m

al di sopra della media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

ottimo

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

ottimo

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

ottimo

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale composto da un'unico ambiente destinato alla vendita di prodotti per



l'agricoltura con al suo interno tutti gli arredi per l'attività commerciale che la parte eseguita conduce.

Tale unico locale presente un'unica superficie di vendita di mq 292,00 mq circa oltre ad un vano destinato ad ufficio di mq 21.50 circa e due locali destinato allo stoccaggio di prodotti chimici per l'agricoltura di mq 25.40 e mq 10.85 circa.

In tali ultimi ambienti esiste un piccolo vano spogliatoio con lavabo di mq 2.40 ca.

Inoltre nell'ambiente principale trova sede il blocco dei servizi igienici, composto da due vani WC con relativi anti bagno, muniti di WC e lavabo, oltre che un vano spogliatoio di mq 2,60 ca.

Allo stato attuale i locali risultano rifiniti in tutte le sue parti con serramenti esterni in alluminio e vetro e porte interne in legno tamburato.

Inoltre il sub 20 è munito di una corte esterna di mq 420 circa a cui si accede oltre che dall'adiacente via Alicudi anche dalla retrostante via Stretto II° Saia d'Agri.

Su tale corte trova sede una struttura precaria in acciaio con copertura in pannelli coibentati di mq 73,60 circa, a cui si è dato una consistenza nulla poichè non risulta nella documentazione in atti.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: scorrevole realizzato in acciaio

al di sopra della media

*infissi esterni*: ante a battente e fissi realizzati in alluminio

buono

*pareti esterne*:

buono

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sopra della media

*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro

al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:



[20,45 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230322-083005-94599 registrata in data 22/03/2023

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
Attività commerciale	412,36	x	100 %	=	412,36
corte esterna/parcheggio esclusivo attività commerciale	419,65	x	10 %	=	41,97
<b>Totale:</b>	<b>832,01</b>				<b>454,33</b>







Planimetria con corte esterna

## 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: 14/03/2023

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Vendesi locale commerciale in ottimo stato in zona di transito con ampia vetrina. Posto autoriservato.

Indirizzo: Corso Sicilia, Barcellona P.G.

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: Idealista - Homepal

Descrizione: Locale in vendita in via Campania

Indirizzo: via Campania, Barcellona Pozzo di Gotto (Me)

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` SPINESANTE-CALDERA`- Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - riporta per la destinazione d'uso di Negozi, un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 730,00 a un massimo di 1100,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto



dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche simili e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima. Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 1.250,00 €/mq, poichè di recente realizzazione, con un buon livello di finiture ed in zona molto prossima a grandi centri commerciali (LIDL, CONAD, ecc), ed ad uscita autostrada ME-PA e stazione ferroviaria.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 454,33 x 1.250,00 = **567.906,25**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 567.906,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 567.906,25**

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ALICUDI

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 2

**deposito commerciale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Alicudi, della superficie commerciale di **461,12** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un deposito commerciale di mq 452,76 circa appartenente ad un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T. ed uno interrato, di recente realizzazione attualmente adibito a deposito di materiali e prodotti attinenti all'attività di vendita della parte eseguita. Esso è interamente situato al piano interrato da cui si accede sia dall'esterno attraverso una rampa carrabile, sia internamente attraverso un vano scala condominiale che conduce al sub 20. Al suo interno trovano altresì sede un blocco igienico sanitario munito di due locali WC con annessi antibagno. inoltre è presente un locale macchine. Gli impianti elettrici sanitari risultano a norma e di recente realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,80 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1474 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria a638, categoria C/2, classe 3, consistenza 435 mq, rendita 1.190,69 Euro, indirizzo catastale: VIA EOLIE n. SNC Piano S1, piano: INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



locali interni



accesso esterno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

## SERVIZI

campo da tennis	al di sopra della media	
centro commerciale	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
parco giochi	al di sotto della media	
supermercato	al di sopra della media	

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 200 m	al di sopra della media	
ferrovia distante 500 m	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito commerciale allo stato rustico, con struttura in C.A. situato al piano cantinato di un edificio a 3 elevazione f.t.. Al suo interno i locali si presentano in buono stato di conservazione, muniti di servizi igienici, e locale macchine con predisposizione per l'installazione di un montacarichi. La parte adiacente alla rampa di accesso è munita di aerazione ed illuminazione naturale mediante delle aperture lucifere sopra luce. L'ingresso dall'esterno è dotato di serranda in acciaio azionabile elettricamente.

## CONSISTENZA:

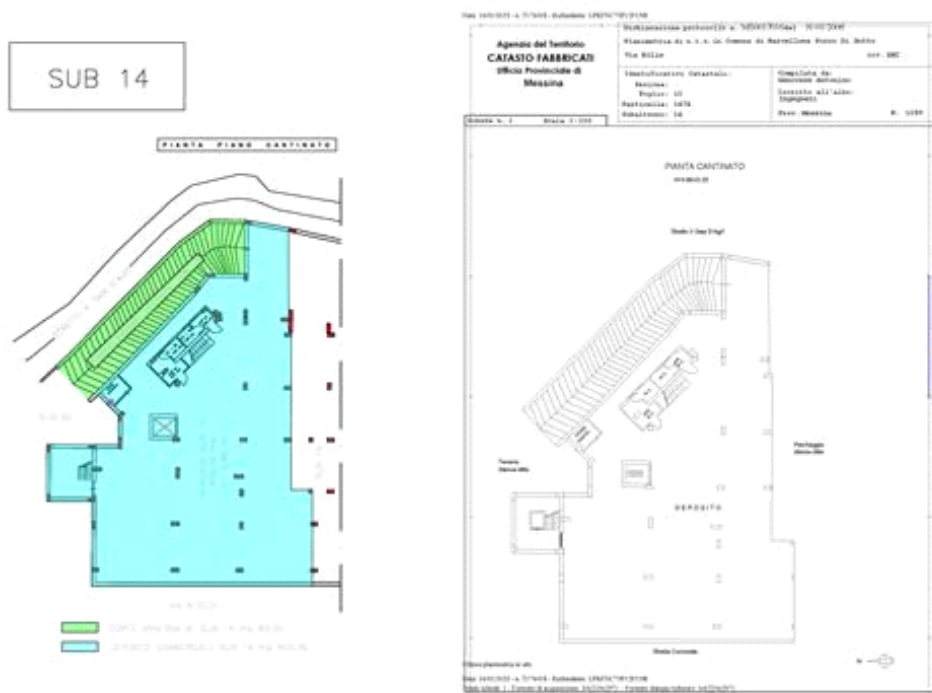
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito Commerciale	452,76	x	100 %	=	452,76
rampa di accesso	83,60	x	10 %	=	8,36



<b>Totale:</b>	<b>536,36</b>	<b>461,12</b>
----------------	---------------	---------------



PLANIMETRIA STATO DI FATTO CONFORME ALLA C.E.  
117/2006

PLANIMETRIA CATASTALE

## 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: 14/03/2023

Fonte di informazione: Soluzioni immobiliari

Descrizione: Magazzino in vendita via Pozzo Caliri, 31

Indirizzo: Via Pozzo Caliri 31, Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 228

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 526,32 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' SPINESANTE-CALDERA'- Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - riporta per la destinazione d'uso di Magazzini, un prezzo al metro quadro



che oscilla tra un minimo di 260,00 a un massimo di 390,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche simili e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima. Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 500,00 €/mq, per tutte le caratteristiche di vicinanza a grandi centri commerciali presenti nelle immediate vicinanze e svincolo autostradale posto a ml. 150 ca.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 461,12 x 500,00 = **230.560,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 230.560,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 230.560,00**

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ALICUDI

**DEPOSITO COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO 3

**deposito commerciale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Alicudi, della superficie commerciale di **306,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di un locale autorimessa di mq 293,77, appartenente ad un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T. ed uno interrato, di recente realizzazione attualmente adibito a deposito di materiali e prodotti attinenti all'attività di vendita della parte esecutata. Esso è interamente situato al piano interrato da cui si accede esternamente attraverso una rampa carrabile, il cui accesso è posto sull'adiacente via EOLIE. Allo stato attuale esso è in comunicazione con l'adiacente sub 14. Gli impianti elettrici risultano a norma e di recente realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1474 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria A638, categoria C/6, classe 8, consistenza 274 mq, rendita 750,00 Euro, indirizzo catastale: VIA EOLIE n. SNC Piano S1, piano: INTERRATO, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

campo da tennis

al di sopra della  
media 

centro commerciale

al di sopra della  
media 

centro sportivo

al di sopra della  
media 



parco giochi	al di sotto della media	
supermercato	al di sopra della media	
COLLEGAMENTI		
autostrada distante 200 m	al di sopra della media	
ferrovia distante 500 m	al di sopra della media	
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	mediocre	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa attualmente adibita a deposito commerciale allo stato rustico, con struttura in C.A. situato al piano cantinato di un edificio a 3 elevazione f.t.. Al suo interno i locali si presentano in buono stato di conservazione. L'ingresso dalla rampa è munito di serramento in acciaio avvolgibile.

## 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
Deposito Commerciale	293,77	x	100 %	=	293,77
rampa e corte di accesso	130,76	x	10 %	=	13,08
<b>Totale:</b>	<b>424,53</b>				<b>306,85</b>





planimetria stato di fatto conforme alla C.E. 117/2006

Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' SPINESANTE-CALDERA'- Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - riporta per la destinazione d'uso di Magazzini, un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 260,00 a un massimo di 390,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche simili e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima. Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 500,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	306,85	x	500,00	=	<b>153.423,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 153.423,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 153.423,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili destinati ad attività commerciali e depositi e/o magazzino siti nella stessa zona e con le medesime caratteristiche dell'immobile da stimare.

Inoltre, si è fatto riferimento anche al valore medio per attività commerciale fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche:

Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona:Periferica/LOCALITA` SPINESANTE-CALDERA`

Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Destinazione: Commerciale.

Inoltre sono state condotte indagini di mercato, confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Casa.it, idealista). Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato alla data odierna

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di Barcellona P.G. (Me), agenzie: Idealista.it - Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Portale nazionale

#### 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
1	negozio	454,33	0,00	567.906,25	567.906,25
2	deposito commerciale	461,12	0,00	230.560,00	230.560,00
3	deposito commerciale	306,85	0,00	153.423,00	153.423,00
				<b>951.889,25 €</b>	<b>951.889,25 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 95.188,93**

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: **€ 856.700,33**





**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: **€ 856.700,33**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 76/2022

## LOTTO 2

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

**1** **deposito commerciale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Alicudi 4 - P. Terra, della superficie commerciale di **71,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un deposito commerciale di mq 65,50 circa, posto al piano terra di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T., di recente realizzazione, attualmente adibito a deposito di materiali e prodotti attinenti all'attività di vendita della parte eseguita. Si accede al suo interno direttamente dall'adiacente via Alicudi su cui ivi prospetta. Gli impianti elettrici sanitari risultano a norma e di recente realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1474 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria C/2, classe 3, consistenza 59 mq, rendita 161,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ALICUDI n. 4 Piano T, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>71,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.610,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.610,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/05/2006 a firma di notaio Antonella Giambò ai nn. rep.25349 di repertorio, registrata il 22/05/2006 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 435, iscritta il 28/05/2006 a Messina ai nn. 21506/7744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1400000000,00.

Importo capitale: 700000,00.

Durata ipoteca: 180 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2011 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. 32893 racc. 14202 di repertorio, registrata il 29/06/2011 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 1358 - 1T, iscritta il 30/06/2011 a Messina ai nn. 21059/3230, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 380000.

Importo capitale: 190000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Sub 14 - sub 15 - sub 20

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/10/2022 a Messina ai nn. 27398 R.G. - 21978 R.P., 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. Rep. 18384 di repertorio, trascritto il 14/06/2002 a Messina ai nn. nn. 15569/12969

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. 276/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, previo demolizione di fabbricati esistenti, da sorgere in c/da Saia d'Agri via Eolie, rilasciata il 27/09/2002 con il n. 276 di protocollo

**N. 117/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, previo demolizione di fabbricati esistenti, da sorgere in c/da Saia d'Agri via Eolie, presentata il 23/02/2006, rilasciata il 09/08/2006 con il n. 117/2006 di protocollo

Comunicazione di inizio lavori asseverata **N. 32404**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Frazionamento di un'attività commerciale al piano terra di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sotto tetto avente C.E. 117/2006 del 09/08/2006, presentata il 11/06/2021, rilasciata il 15/06/2021 con il n. prot. n. 32404 del 15/06/2021 di protocollo, agibilità del 10/02/2022 con il n. prot. n. 6583 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 20 - Attività commerciale sita al piano terra

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D.2.2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

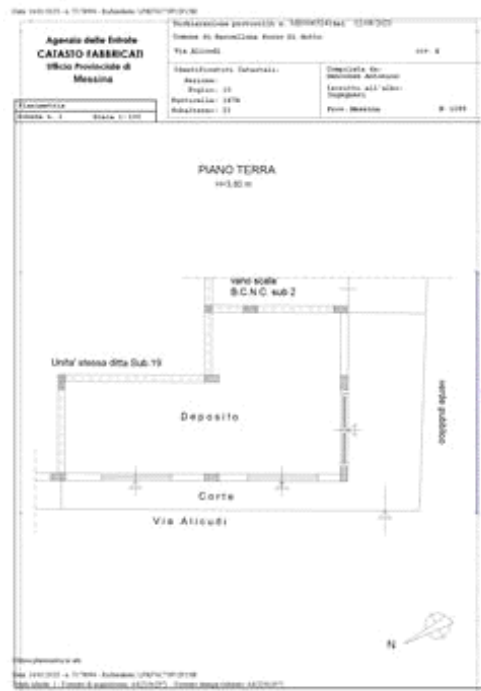
L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





PLANIMETRIA CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ALICUDI 4 - P. TERRA

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 1

**deposito commerciale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Alicudi 4 - P. Terra, della superficie commerciale di **71,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Trattasi di un deposito commerciale di mq 65,50 circa, posto al piano terra di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T., di recente realizzazione, attualmente adibito a deposito di materiali e prodotti attinenti all'attività di vendita della parte eseguita. Si accede al suo interno direttamente dall'adiacente via Alicudi su cui ivi prospetta. Gli impianti elettrici sanitari risultano a norma e di recente realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1474 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria C/2, classe 3, consistenza 59 mq, rendita 161,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ALICUDI n. 4 Piano T, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

campo da tennis

al di sopra della media

centro commerciale

al di sopra della media

centro sportivo

al di sopra della media

parco giochi

al di sotto della media

supermercato

al di sopra della media

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 200 m

al di sopra della media

ferrovia distante 500 m

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:


nella media


## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:




Deposito commerciale rifinito in ogni sua parte, situato al piano terra di un edificio a 3 elevazione f.t.. Al suo interno i locali si presentano in buono stato di conservazione. I locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica e l'impianto elettrico è a norma ed interamente sottotraccia. L'ingresso dall'esterno, così come tutti gli infissi sono in alluminio e vetri doppi.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in alluminio buono 

*pareti esterne:* al di sopra della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: conforme al di sopra della media 

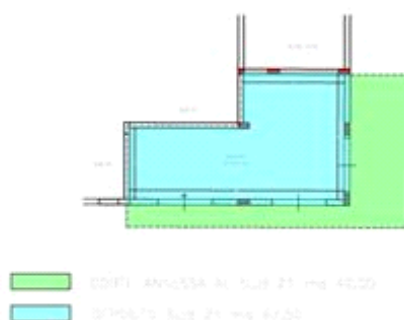
CONSISTENZA:

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
Superficie deposito	67,50	x	100 %	=	67,50
corte esterna	40,00	x	10 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>107,50</b>				<b>71,50</b>

## Planimetria Sub 21



Planimetria



**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: 14/03/2023

Fonte di informazione: Soluzioni immobiliari

Descrizione: Magazzino in vendita via Pozzo Caliri, 31

Indirizzo: Via Pozzo Caliri 31, Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 228

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 526,32 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` SPINESANTE-CALDERA` - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - riporta per la destinazione d'uso di Magazzini, un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 260,00 a un massimo di 390,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche simili e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima. Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 600,00 €/mq, per tutte le caratteristiche di vicinanza a grandi centri commerciali presenti nelle immediate vicinanze e svincolo autostradale posto a ml. 150 ca.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,50	x	600,00	=	<b>42.900,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 42.900,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 42.900,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili destinati a depositi e/o magazzino siti nella stessa zona e con le medesime caratteristiche dell'immobile da stimare.

Inoltre, si è fatto riferimento anche al valore medio per attività commerciale fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche:

Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` SPINESANTE-CALDERA`

Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Destinazione:





Commerciale.

Inoltre sono state condotte indagini di mercato, confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Casa.it, idealista). Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato alla data odierna

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di Barcellona P.G. (Me), agenzie: Idealista.it - Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Portale nazionale

#### 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
1	deposito commerciale	71,50	0,00	42.900,00	42.900,00
				<b>42.900,00 €</b>	<b>42.900,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 4.290,00**

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: **€ 38.610,00**

#### 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: **€ 38.610,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 76/2022

## LOTTO 3

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

**1 ufficio** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1 snc, della superficie commerciale di **167,01** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un appartamento di mq 162,30 circa, posto al piano primo di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T., ed un piano interrato di recente realizzazione, attualmente adibito a locale uffici. Si accede al suo interno dal vano scala condominiale posto sul retro della via Alicudi e precisamente si accede dalla Via Stretto II° Saia d'Agri. Gli impianti elettrici e sanitari sono sottotraccia e risultano a norma. Al suo interno oltre questo unico ambiente è presente un piccolo locale igienico munito di antibagno. Inoltre i locali risultano rifiniti in tutte le sue parti, dotati di serramenti esterni in alluminio e vetrocamera. L'immobile è prospiciente sulla via Alicudi tramite un balcone ed inoltre è prospiciente anche sul retro, affacciandosi sulla corte del sub 20 attraverso un ulteriore balcone.

Tale configurazione nasce dalla fusione parziale del sub 19 e del sub 18.

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

- foglio 10 particella 1474 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 1474 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>167,01 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 171.529,63</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 171.529,63</b>
Data della valutazione:	<b>31/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/05/2006 a firma di notaio Antonella Giambò ai nn. rep.25349 di repertorio, registrata il 22/05/2006 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 435, iscritta il 28/05/2006 a Messina ai nn. 21506/7744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1400000000,00.

Importo capitale: 700000,00.

Durata ipoteca: 180 mesi

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/10/2022 a Messina ai nn. 27398 R.G. - 21978 R.P., 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. Rep. 18384 di repertorio, trascritto il 14/06/2002 a Messina ai nn. nn. 15569/12969

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 276/2002 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, previo demolizione di fabbricati esistenti, da sorgere in c/da Saia d'Agri via Eolie, rilasciata il 27/09/2002 con il n. 276 di protocollo

N. 117/2006, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, previo demolizione di fabbricati esistenti, da sorgere in c/da Saia d'Agri via Eolie, presentata il 23/02/2006, rilasciata il 09/08/2006 con il n. 117/2006 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D.2.2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale fusione di due sub (18 - 19)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Planimetria autorizzata da C.E. 117/2006

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale fusione di due Sub (18 - 19)

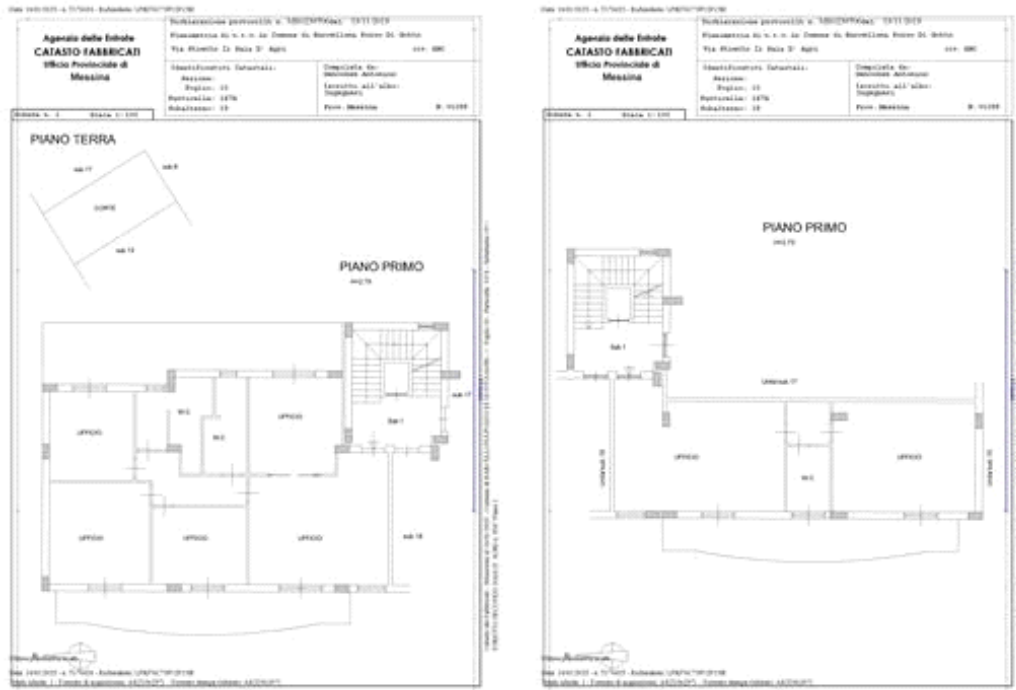
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di n. 2 DOCFA: €1.000,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO STRETTO SECONDO SAIA D' AGRÌ N. SNC  
PIANO I SNC

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO 1

**ufficio** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO STRETTO SECONDO SAIA D' AGRÌ n. SNC Piano 1 snc, della superficie commerciale di **167,01** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile in oggetto è un appartamento di mq 162,30 circa, posto al piano primo di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T., ed un piano interrato di recente realizzazione, attualmente adibito a locale uffici. Si accede al suo interno dal vano scala condominiale posto sul retro della via Alicudi e precisamente si accede dalla Via Stretto II° Saia d'Agri. Gli impianti elettrici e sanitari sono sottotraccia e risultano a norma. Al suo interno oltre questo unico ambiente è presente un piccolo locale igienico munito di antibagno. Inoltre i locali risultano rifiniti in tutte le sue parti, dotati di serramenti esterni in alluminio e vetrocamera. L'immobile è prospiciente sulla via Alicudi tramite un balcone ed inoltre è prospiciente anche sul retro, affacciandosi sulla corte del sub 20 attraverso un ulteriore balcone.

Tale configurazione nasce dalla fusione parziale del sub 19 e del sub 18.

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



- foglio 10 particella 1474 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 1474 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 200 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 500 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da un unico ambiente in cui trovano allocazione tavoli e sedie ed è utilizzato dal proprietario come ufficio e sala convegni. Inoltre vi è la presenza di un piccolo Locale igienico sanitario munito di antibagno, Wc e lavabo.

Tutti i serramenti esterni sono di buona fattura e realizzati in alluminio e vetro camera, pavimetazione interna in moquette e portone d'ingresso blindato in Legno tamburato.

Esso è prospiciente sull'esterno da due lati tramite balconi, sulla via Alicudi (lato strada) e sul retro (sulla corte del sub 20).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in moquette	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	al di sopra della media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acqua	nella media	

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in C.A.	nella media	
-----------------------------------	-------------	--

## CLASSE ENERGETICA:



[30,24 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230322-083005-94597 registrata in data 22/03/2023

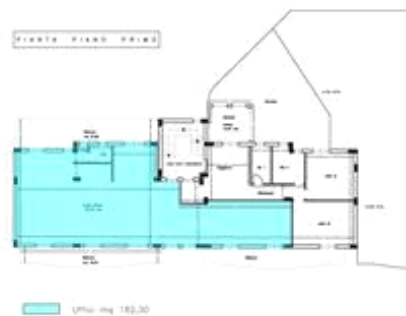
## CONSISTENZA:

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
Locale uffici	162,30	x	100 %	=	162,30
Balconi	47,14	x	10 %	=	4,71
<b>Totale:</b>	<b>209,44</b>				<b>167,01</b>



**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: 14/03/2023

Fonte di informazione: professione casa

Descrizione: Ufficio in vendita in via John F. Kennedy s.n.c.

Indirizzo: via John F.Kennedy s.n.c

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.017,24 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` SPINESANTE-CALDERA`- Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - riporta per la destinazione d'uso TERZIARIA - UFFICI e tipologia prevalente Abitazione civili, un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 700,00 a un massimo di 1000,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche similari e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima. Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 1100,00 €/mq, poichè per tutte le caratteristiche possedute dall'immobile ossia di vicinanza a grandi centri commerciali presenti dintorni e svincolo autostradale posto a ml. 150 ca e per le condizioni di buono stato di manutenzione in cui l'immobile si trova.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	167,01	x	1.100,00	=	<b>183.715,40</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:





<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 183.715,40</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 183.715,40</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili destinati ad uffici siti nella stessa zona e con le medesime caratteristiche dell'immobile da stimare.

Inoltre, si è fatto riferimento anche al valore medio per la destinazione d'uso Uffici fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche:

Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona:Periferica/LOCALITA` SPINESANTE-CALDERA`: Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Destinazione: Terziaria.

Inoltre sono state condotte indagini di mercato, confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Casa.it, idealista, Gabetti). Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato alla data odierna

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di Barcellona P.G. (Me), agenzie: Idealista.it - Casa.it - Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Portale nazionale

### 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
1	ufficio	167,01	0,00	183.715,40	183.715,40
				<b>183.715,40 €</b>	<b>183.715,40 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 9.185,77</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 3.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 171.529,63</b>



**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: **€ 171.529,63**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 76/2022

## LOTTO 4

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

**1** appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1 snc, della superficie commerciale di **117,18** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un appartamento di mq 105,10 circa oltre un terrazzo di mq 60,40 circa, posto al piano primo di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T., ed un piano interrato di recente realizzazione, attualmente adibito ad abitazione. Si accede al suo interno dal vano scala condominiale posto sul retro della via Alicudi e precisamente si accede dalla Via Stretto II° Saia d'Agri. Gli impianti elettrici e sanitari sono sottotraccia e risultano a norma. L'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, un soggiorno, 2 locali igienici muniti di lavabo, bidet, doccia e due camere da letto. Sul terrazzo si rileva la presenza di una tettoia in legno cihusa con serramenti in alluminio adibita a cucina. Tale vano non risulta autorizzato. Inoltre i locali risultano rifiniti in tutte le sue parti, dotati di serramenti esterni in alluminio e vetrocamera ed occupato dal debitore insieme al nucleo familiare, ove risiedono. L'immobile è prospiciente sulla via Alicudi tramite un balcone ed inoltre è prospiciente anche sul retro, affacciandosi sulla corte del sub 20 attraverso il terrazzo.

Tale configurazione nasce dalla fusione parziale del sub 17 e del sub 18.

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

- foglio 10 particella 1474 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 1474 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 46.998,00 Euro, indirizzo catastale: STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>117,18 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 100.462,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 100.462,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/03/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Occupato dal nucleo familiare del debitore ove risiede.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/05/2006 a firma di notaio Antonella Giambò ai nn. rep.25349 di repertorio, registrata il 22/05/2006 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 435, iscritta il 28/05/2006 a Messina ai nn. 21506/7744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1400000000,00.

Importo capitale: 700000,00.

Durata ipoteca: 180 mesi

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/10/2022 a Messina ai nn. 27398 R.G. - 21978 R.P., 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. Rep. 18384 di repertorio, trascritto il 14/06/2002 a Messina ai nn. nn. 15569/12969



**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. 276/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, previo demolizione di fabbricati esistenti, da sorgere in c/da Saia d'Agri via Eolie, rilasciata il 27/09/2002 con il n. 276 di protocollo

**N. 117/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, previo demolizione di fabbricati esistenti, da sorgere in c/da Saia d'Agri via Eolie, presentata il 23/02/2006, rilasciata il 09/08/2006 con il n. 117/2006 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D.2.2

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale fusione di due sub (17 - 18) - e presenza di tettoia sul terrazzo

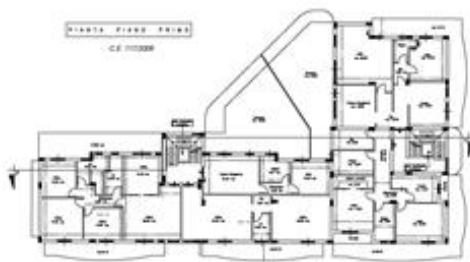
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Planimetria autorizzata da C.E. 117/2006



Stato di fatto

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

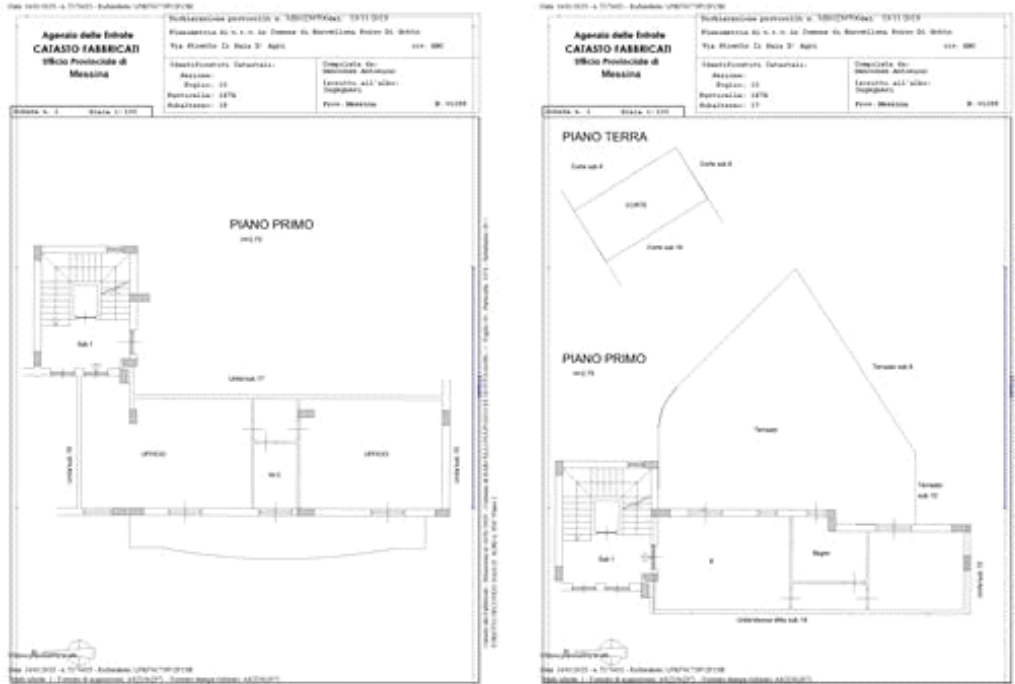
**CRITICITÀ: BASSA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale fusione di due Sub (18 - 19)  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di n. 2 DOCFA: €1.000,00



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI N. SNC  
PIANO 1 SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

**appartamento** a BARCELONA POZZO DI GOTTO STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1 snc, della superficie commerciale di **117,18** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un appartamento di mq 105,10 circa oltre un terrazzo di mq 60,40 circa, posto al piano primo di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni F.T., ed un piano interrato di recente realizzazione, attualmente adibito ad abitazione. Si accede al suo interno dal vano scala condominiale posto sul retro della via Alicudi e precisamente si accede dalla Via Stretto II° Saia d'Agri. Gli impianti elettrici e sanitari sono sottotraccia e risultano a norma. L'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, un soggiorno, 2 locali igienici muniti di lavabo, bidet, doccia e due camere da letto. Sul terrazzo si rileva la presenza di una tettoia in legno chiusa con serramenti in alluminio adibita a



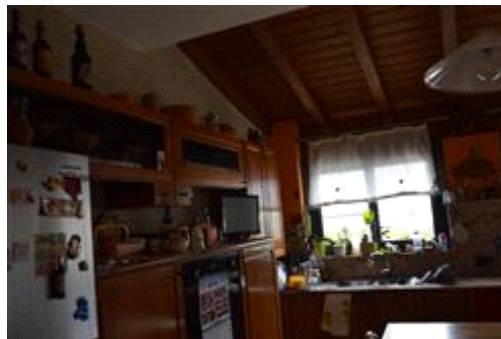
cucina. Tale vano non risulta autorizzato. Inoltre i locali risultano rifiniti in tutte le sue parti, dotati di serramenti esterni in alluminio e vetrocamera ed occupato dal debitore insieme al nucleo familiare, ove risiedono. L'immobile è prospiciente sulla via Alicudi tramite un balcone ed inoltre è prospiciente anche sul retro, affacciandosi sulla corte del sub 20 attraverso il terrazzo.

Tale configurazione nasce dalla fusione parziale del sub 17 e del sub 18.

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

- foglio 10 particella 1474 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 1474 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 46.998,00 Euro, indirizzo catastale: STRETTO SECONDO SAIA D` AGRI n. SNC Piano 1, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 200 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 500 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:

[40,51 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230322-083005-94596 registrata in data 22/03/2023

## 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
appartamento	105,10	x	100 %	=	105,10
terrazzo	60,40	x	20 %	=	12,08
<b>Totale:</b>	<b>165,50</b>				<b>117,18</b>



## 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: 14/03/2023

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Appartamento in vendita a Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 862,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Quadrilocale in vendita a Barcellona Pozzo di Gotto

Indirizzo: via Battifoglia

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Quadrilocale in vendita in Stretto Pozzo Caliri, 24

Indirizzo: Stretto Pozzo Caliri, 24

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` SPINESANTE-CALDERA`- Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - riporta per la destinazione d'uso residenziale e tipologia prevalente Abitazione, un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 670,00 a un massimo di 950,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche similari e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima. Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 1000,00 €/mq, assimilandolo alla categoria residenziale e per tutte le caratteristiche di vicinanza a grandi centri commerciali presenti nelle immediate vicinanze e svincolo autostradale posto a ml. 150 ca e per le condizioni di buono stato di manutenzione in cui l'immobile si trova.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 117,18 x 1.000,00 = **117.180,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 117.180,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 117.180,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili destinati a depositi e/o magazzino siti nella stessa zona e con le medesime caratteristiche dell'immobile da stimare.

Inoltre, si è fatto riferimento anche al valore medio per attività commerciale fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` SPINESANTE-CALDERA`:

Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Destinazione: Residenziale.

Inoltre sono state condotte indagini di mercato, confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Casa.it, idealista, Gabetti). Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato alla data odierna

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di Barcellona P.G. (Me), agenzie: Idealista.it - Casa.it - Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Portale nazionale

## 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
1	appartamento	117,18	0,00	117.180,00	117.180,00
				<b>117.180,00 €</b>	<b>117.180,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 11.718,00**



---

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.000,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.462,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.462,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 76/2022

## LOTTO 5

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

**1** appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA EOLIE n. SNC Piano 2-3 snc, della superficie commerciale di **147,37** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto si sviluppa su due elevazioni, collegate dal vano scala condominiale accessibile dalla via stretto II° Saia d'Agri. Esso è situato al piano secondo e terzo di un immobile a tre elevazioni f.t. e piano cantinato, di recente realizzazione. Attualmente il piano secondo si presenta allo stato rustico, privo di tamponature interne ed intonaci interni, assenza di impianti e dotato di serramenti esterni in alluminio e vetrocamera. Il piano terzo è costituito da un sottotetto dall'altezza massima al colmo di ml 2,40 circa, su cui si rileva la presenza di finiture e condizioni di abitabilità. Esso è composto da un unico vano adibito a soggiorno/cucina, oltre un vano igienico sanitario dotato di vaso Wc, bidet, lavabo e doccia, ed una camera da letto, oltre un piccolo vano ripostiglio. Dal soggiorno/cucina si accede all'esterno in un terrazzino di mq 20 circa antistante la via Alicudi. I locali del piano terzo risultano rifiniti, pavimentati con piastrelle in ceramica e dotati di serramenti esterni in alluminio e vetrocamera. Gli impianti elettrici e sanitari sono sottotraccia e regolarmente funzionanti. Al suo interno si accede dal vano scala condominiale che collega tutti i piani dell'intero stabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,8 piano secondo - 2,40 max sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1474 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA EOLIE n. SNC Piano 2-3  
Unità immobiliare in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>147,37 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 141.365,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 141.365,50</b>
Data della valutazione:	<b>31/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/05/2006 a firma di notaio Antonella Giambò ai nn. rep.25349 di repertorio, registrata il 22/05/2006 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 435, iscritta il 28/05/2006 a Messina ai nn. 21506/7744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1400000000,00.

Importo capitale: 700000,00.

Durata ipoteca: 180 mesi

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/10/2022 a Messina ai nn. 27398 R.G. - 21978 R.P., 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 divisione (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. Rep. 18384 di repertorio, trascritto il 14/06/2002 a Messina ai nn. nn. 15569/12969

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. 276/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, previo demolizione di fabbricati esistenti, da sorgere in c/da Saia d'Agri via Eolie, rilasciata il 27/09/2002 con il n. 276 di protocollo

**N. 117/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a tre elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, previo demolizione di fabbricati esistenti, da sorgere in c/da Saia d'Agri via Eolie, presentata il 23/02/2006, rilasciata il 09/08/2006 con il n. 117/2006 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D.2.2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le difformità rilevate riguardano la presenza di un locale sottotetto adibito ad abitazione, nonostante in C.E. era destinato ad sottotetto non abitabile e non agibile.

Tale situazione dei luoghi non risulta sanabile poichè non esiste un'altezza dei locali interni utile da permettere un recupero abitativo.

Inoltre date le opere di divisione interne presenti al piano sottotetto, dal punto di vista catastale si prevede la regolarizzazione tramite presentazione di aggiornate planimetrie (DOCFA).

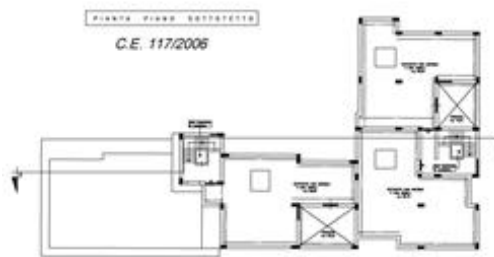
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trasformazione del sottotetto in abitazione  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



Piano secondo autorizzato



Piano terzo - sottotetto autorizzato

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presentazione di Docfa sul piano sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: docfa

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

Costi di regolarizzazione:



- Redazione di n. 2 DOCFA: €1.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA EOLIE N. SNC PIANO 2-3 SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

**appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA EOLIE n. SNC Piano 2-3 snc, della superficie commerciale di **147,37** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto si sviluppa su due elevazioni, collegate dal vano scala condominiale accessibile dalla via stretto II° Saia d'Agri. Esso è situato al piano secondo e terzo di un immobile a tre elevazioni f.t. e piano cantinato, di recente realizzazione. Attualmente il piano secondo si presenta allo stato rustico, privo di tamponature interne ed intonaci interni, assenza di impianti e dotato di serramenti esterni in alluminio e vetrocamera. Il piano terzo è costituito da un sottotetto dall'altezza massima al colmo di ml 2,40 circa, su cui si rileva la presenza di finiture e condizioni di abitabilità. Esso è composto da un unico vano adibito a soggiorno/cucina, oltre un vano igienico sanitario dotato di vaso Wc, bidet, lavabo e doccia, ed una camera da letto, oltre un piccolo vano ripostiglio. Dal soggiorno/cucina si accede all'esterno in un terrazzino di mq 20 circa antistante la via Alicudi. I locali del piano terzo risultano rifiniti, pavimentati con piastrelle in ceramica e dotati di serramenti esterni in alluminio e vetrocamera. Gli impianti elettrici e sanitari sono sottotraccia e regolarmente funzionanti. Al suo interno si accede dal vano scala condominiale che collega tutti i piani dell'intero stabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,8 piano secondo - 2,40 max sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1474 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria A 638, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA EOLIE n. SNC Piano 2-3  
Unità immobiliare in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



*Piano secondo*



*sottotetto piano terzo*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 200 m

al di sopra della media 

ferrovia distante 500 m

al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

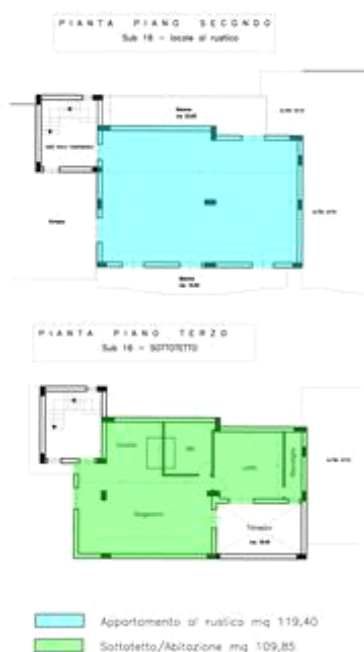
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento rustico al piano secondo	119,40	x	50 %	=	59,70
Balconi appartamento piano secondo	43,03	x	10 %	=	4,30
Sottotetto	128,25	x	65 %	=	83,36
<b>Totale:</b>	<b>290,68</b>				<b>147,37</b>







*planimetria stato di fatto*

## 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: 14/03/2023

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Appartamento in vendita a Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 862,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Quadrilocale in vendita a Barcellona Pozzo di Gotto

Indirizzo: via Battifoglia

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:



Prezzo: 120.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Quadrilocale in vendita in Stretto Pozzo Caliri, 24

Indirizzo: Stretto Pozzo Caliri, 24

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` SPINESANTE-CALDERA`- Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - riporta per la destinazione d'uso residenziale e tipologia prevalente Abitazione, un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 670,00 a un massimo di 950,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche simili e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima. Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 1000,00 €/mq, assimilandolo alla categoria residenziale e per tutte le caratteristiche di vicinanza a grandi centri commerciali presenti nelle immediate vicinanze e svincolo autostradale posto a ml. 150 ca e per le condizioni di buono stato di manutenzione in cui l'immobile si trova.

Inoltre si è valutato la parte al rustico come al 50% del valore ed il sottotetto al 65%, poichè rifinito.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,37 x 1.000,00 = **147.365,50**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ripristino delle condizioni di non abitabilità del sottotetto	-5.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 142.365,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 142.365,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili destinati a depositi e/o magazzino siti nella stessa zona e con le medesime caratteristiche dell'immobile da stimare.

Inoltre, si è fatto riferimento anche al valore medio per attività commerciale fornito dall'Osservatorio



del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona:Periferica/LOCALITA` SPINESANTE-CALDERA`: Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Destinazione: Residenziale. Inoltre sono state condotte indagini di mercato, confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Casa.it, idealista, Gabetti). Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato alla data odierna

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di Barcellona P.G. (Me), agenzie: Idealista.it - Casa.it - Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Portale nazionale

#### 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
1	appartamento	147,37	0,00	142.365,50	142.365,50
				<b>142.365,50 €</b>	<b>142.365,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 141.365,50**

#### 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: **€ 141.365,50**

data 31/03/2023



  
il tecnico incaricato  
FRANCESCO LO PRESTI

