



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA

GROGU SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

LO PRESTI GIUSEPPE

CUSTODE:

AVV. GENOVESE FRANCESCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO ANASTASI

CF: NSTRRT78P13A638N

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. OLIMPIA, 21/A

telefono: 00390909701361

email: roberto.anastasi2@tin.it

PEC: roberto.anastasi2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 114/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Angelo Musco 12, della superficie commerciale di 114,27 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano primo dell'edificio in linea a cinque elevazioni f.t. oltre sottotetto, costituente parte del complesso edilizio denominato "Bellavista". L'edificio in esame prospetta sulla via Angelo Musco all'altezza del civico 12..

Il fabbricato prospetta, tramite una corte condominiale graffiata all'edificio, a Nord Est sulla via Angelo Musco, lato Nord Ovest con proprietà I.A.C.P.; per la restante parte è circondato dalla particella catastale n.1306 sub.1, bene comune non censibile per l'intero complesso edilizio il quale comprende, oltre al suddetto edificio a cinque elevazioni f.t., due corpi di fabbrica rispettivamente con 5 villette a schiera e 4 villette a schiera ed un ulteriore edificio a cinque elevazioni f.t. prospettante su stessa via Angelo Musco al civico 60. Su codesta area condominiale l'appartamento oggetto di stima ha diritto ad un posto auto scoperto, oltre al transito ed all'uso comune del cortile interno.

L'immobile è stato costruito con struttura intelaiata in cemento armato con cinque elevazioni fuori terra oltre sottotetto non abitabile e non agibile, presenta un vano scala e l'ascensore a servizio di tutti i piani.

L'accesso pedonale avviene tramite un portone a vetri dal civico 12 della via Angelo Musco, l'accesso carrabile che conduce all'area condominiale destinata a parcheggi è consentito tramite cancello metallico automatico dalla stessa via civico 20. Il posto auto di ogni singola unità immobiliare è stato assegnato dal costruttore **ARUBAPEC S.P.A.** sta srl all'atto di costituzione del condominio, l'area a parcheggio di pertinenza del bene suddetto è rappresentata nell'**Allegato L3** che costituisce parte del regolamento di condominio.

La consistenza dell'appartamento è descritta accuratamente nella planimetria appositamente redatta (**All.G**) ove si rilevano le superfici e le caratteristiche geometriche dei diversi ambienti che lo costituiscono.

Al fine di ricostruire l'identificazione catastale del bene si allega estratto di mappa, visura catastale storica delle particelle costituenti il fabbricato e la corte condominiale oltre che planimetria catastale ed elaborato planimetrico (**All.H**).

La descrizione dello stato dei luoghi viene integrata tramite la documentazione fotografica di tutti gli ambienti prodotta come **Allegato I**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1301 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO MUSCO n. SN, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

posto auto, composto da posto scoperto, identificato con il numero 31.

Identificazione catastale:



- foglio 20 particella 1306 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via angelo musco, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'appartamento identificato come unità sub 13 dispone, all'interno dell'area adibita a parcheggio, di un posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo, identificato al numero 31 (All.L3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,27 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.000,00
Data della valutazione:	09/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Nel corso dell'accesso ai luoghi il condebitore ha dichiarato che l'immobile costituisce abitazione principale del proprio nucleo familiare

Tale situazione è stata verificata tramite il certificato di stato di famiglia acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto. (All.J).

Si relaziona inoltre che l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Messina, Ufficio Territoriale di Barcellona Pozzo di Gotto, formalmente interpellata in merito, ha attestato che nella Banca dati dell'Anagrafe Tributaria, per l'immobile de quo, non risulta registrato, al 05/10/2022, nessun contratto di locazione come danti causa (locatori) – vedasi **Allegato K**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene oggetto di pignoramento, alla data di redazione della presente è soggetto ai seguenti diritti reali di godimento:

- Proprietà: derivante da COMPRAVENDITA Rep. : Rogante
MAGAUDDA marina in Tortorici (ME)

ed ai seguenti diritti reali di garanzia:

- Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,
- Atto Esecutivo o cautelare derivante da pignoramento immobili:
a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE – UBI BANCA S.P.A. |
- Atto Esecutivo o cautelare derivante da pignoramento immobili:
a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. |

Non risultano presenti iscrizioni e trascrizioni né tanto meno vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, derivanti da esigenze di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero



derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

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 [] a firma di [] (io, registrata il [] a Messina ai nn. [] favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo capitale: € 160.000. Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il [] a firma di UNEP-Tribunale di Barcellona P.G. li repertorio, trascritta [] Messina a. [] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il [] a firma di UNEP-Tribunale di Barcellona P.G. ai repertorio, trascritta il [] Messina ai [] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Proprietà, stipulata : [] firma di MAGAUDDA [] li repertorio, registrata il [] Messina ai nn. 4: [] iscritta il [] a Messina [] favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 446,91
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.079,15
Millesimi condominiali:	50,48

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore pro tempore del condominio Bellavista corpo B, Rag. Antonino Zanghi, formalmente interpellato sulla questione, ha relazionato in merito alle spese a carico del debitore esecutato, relative all'immobile pignorato, trasmettendo il regolamento condominiale vigente (All.L1).

Tale documento non riporta vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dell'immobile



pignorati.

Da quanto riferito emerge che le spese fisse di gestione e manutenzione medie annue ordinarie ammontano a € 384,12 circa per l'appartamento e

ad € 62,79 circa per la comunione generale. Dalla contabilità condominiale risultano, al 13/01/2023, debiti per quote ordinarie non pagate pari a complessivi € 3.079,15, come si evince dall'estratto conto fornito dall'amministratore pro tempore (All.L2).

L'appartamento identificato come unità sub 13 dispone, all'interno dell'area adibita a parcheggio, di un posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo, identificato al numero 31 (All.L3).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica Certificato Notarile

Consultando il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Messina, sono state reperite le iscrizioni, trascrizioni e annotazioni relative ai beni oggetto di esecuzione, analizzando il contenuto si è potuto verificare che i dati effettivi corrispondono con quanto indicato nella Certificazione Notarile depositata.

Sono stati costruiti a ritroso i trasferimenti di proprietà dell'immobile oggetto di perizia, dalla data di redazione della presente relazione fino al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

Sono stati reperiti gli atti pubblici e per ciascuno di essi si allega copia digitalizzata conforme all'originale:

- Compravendita del [redacted] rogante Mari [redacted] repertorio [redacted] in Tortorici (ME) (All.A);
- Atto di Permuta e Vendita [redacted] Rep. [redacted] rogante notaio N [redacted] A in Milazzo (All.B);
- DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE [redacted] ufficio del registro d [redacted] domanda di voltura [redacted] (All.C);
- Atto di Donazione di [redacted] rogante Spi. [redacted] I in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) (All.D);
- Atto di Compravendite di [redacted] rogante Spinella [redacted] in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) (All.E).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, i con atto stipulato [redacted] a firma di NOTAIO MAGAUDDA MARINA [redacted] di repertorio, trascritto [redacted] a MESSINA ai nn. [redacted]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di [redacted] in forza di COMPRAVENDITA ([redacted]) con atto [redacted] a firma di NOTAIO MAGAUDDA MARINA ai [redacted] di repertorio, trascritto i [redacted] a MESSINA ai nn. [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di PERMUTA E VENDITA ([redacted]) fino al [redacted] [redacted] firma di NOTAIO DI BELLA MARIO ai nn. [redacted] di repertorio registrato i [redacted] a MILAZZO ai [redacted] a MILAZZO ai nn. [redacted]

PERMUTA E VENDITA DEL LOTTO SU CUI E' STATO COSTRUITO IL FABBRICATO DE QUO



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I beni oggetto di pignoramento sono stati costruiti con regolare **Concessione Edilizia n.257/2003** del 12 settembre 2003 e successiva **C.E. in variante n.97/2007** del 2 luglio 2007, e sono dotati di **Autorizzazione di Abitabilità** rilasciata in data 27 febbraio 2013.

In allegato sono riportati in stralcio le copie delle C.E. sopra citate, con gli estratti delle tavole grafiche ritenute utili alla descrizione dei beni, oltre che l'abitabilità menzionata (**All.N1, N2 ed N3**)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **257/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE DA SORGERE IN VIA A. MUSCO, rilasciata il 12/09/2003 con il n. 257/2003 di protocollo, agibilità del 28/02/2013 con il n. 11497 di protocollo.

C.E. N. 257/2003 RILASCIATA A [REDACTED] + ALTRI, SUCCESSIVA VARIANTE C.E. N.97/2007 RILASCIATA A [REDACTED] + ALTRI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.1-B.2. Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio residenziale che ha interessato più particelle con destinazione urbanistica diversa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento pignorato è dotato di impianto termico di riscaldamento con caldaia a condensazione, alimentata a gas metano, ed elementi radianti disposti nei diversi ambienti. È inoltre dotato di n.3 condizionatori con un'unica unità esterna posizionata sul balcone esterno lato cucina. Entrambi gli impianti termici non risultano iscritti al catasto energetico della Regione Sicilia, la caldaia è priva del libretto d'impianto e dell'analisi dei fumi di combustione.

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



Il portale telematico istituito per la registrazione degli Attestati di Prestazione Energetica richiede che gli impianti, qualora connessi alla linea di alimentazione, siano iscritti al catasto termico, a causa di questa carenza documentale che potrebbe essere sanata con un aggravio di costi sulla procedura, si stima una spesa di € 200,00, non risulta possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica. Si manifesta comunque la disponibilità a redigere l'A.P.E. qualora risulti necessaria per gli adempimenti successivi.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ANGELO MUSCO 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Angelo Musco 12, della superficie commerciale di **114,27** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano primo dell'edificio in linea a cinque elevazioni f.t. oltre sottotetto, costituente parte del complesso edilizio denominato "Bellavista". L'edificio in esame prospetta sulla via Angelo Musco all'altezza del civico 12..

Il fabbricato prospetta, tramite una corte condominiale graffiata all'edificio, a Nord Est sulla via Angelo Musco, lato Nord Ovest con proprietà I.A.C.P.; per la restante parte è circondato dalla particella catastale n.1306 sub.1, bene comune non censibile per l'intero complesso edilizio il quale comprende, oltre al suddetto edificio a cinque elevazioni f.t., due corpi di fabbrica rispettivamente con 5 villette a schiera e 4 villette a schiera ed un ulteriore edificio a cinque elevazioni f.t. prospettante su stessa via Angelo Musco al civico 60. Su codesta area condominiale l'appartamento oggetto di stima ha diritto ad un posto auto scoperto, oltre al transito ed all'uso comune del cortile interno.

L'immobile è stato costruito con struttura intelaiata in cemento armato con cinque elevazioni fuori terra oltre sottotetto non abitabile e non agibile, presenta un vano scala e l'ascensore a servizio di tutti i piani.

L'accesso pedonale avviene tramite un portone a vetri dal civico 12 della via Angelo Musco, l'accesso carrabile che conduce all'area condominiale destinata a parcheggi è consentito tramite cancello metallico automatico dalla stessa via civico 20. Il posto auto di ogni singola unità immobiliare è stato assegnato dal costruttore società Bellavista srl all'atto di costituzione del condominio, l'area a parcheggio di pertinenza del bene staggito è rappresentata nell'**Allegato L3** che costituisce parte del regolamento di condominio.

La consistenza dell'appartamento è descritta accuratamente nella planimetria appositamente redatta (**All.G**) ove si rilevano le superfici e le caratteristiche geometriche dei diversi ambienti che lo costituiscono.

Al fine di ricostruire l'identificazione catastale del bene si allega estratto di mappa, visura catastale storica delle particelle costituenti il fabbricato e la corte condominiale oltre che planimetria catastale ed elaborato planimetrico (**All.H**).

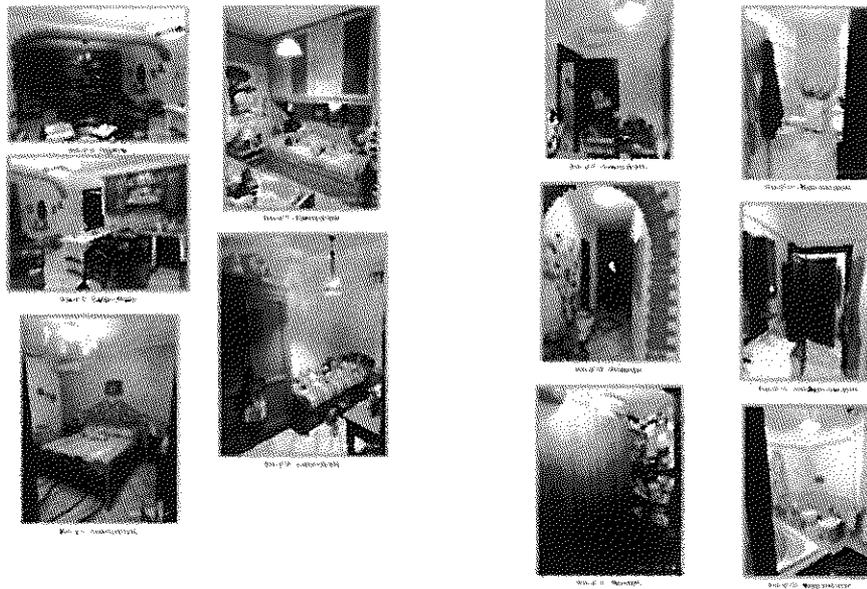
La descrizione dello stato dei luoghi viene integrata tramite la documentazione fotografica di tutti gli ambienti prodotta come **Allegato I**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1301 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO MUSCO n. SN, piano: 1

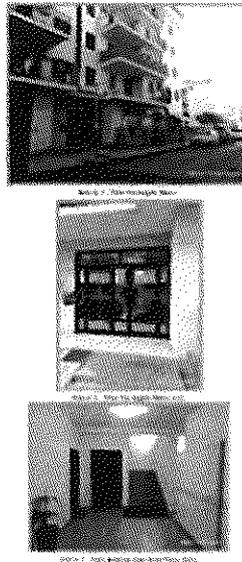


L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★
esposizione:	★★★★
luminosità:	★★★★
panoramicità:	★★★★
impianti tecnici:	★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★
servizi:	★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso pedonale avviene dalla via Angelo Musco tramite un portone metallico con vetri che conduce all'androne del vano scala condominiale, al civico n.20 è presente un cancello metallico automatizzato che consente l'accesso al cortile ed al parcheggio condominiale, ove l'appartamento in esame ha un posto scoperto riservato.

Raggiunto il pianerottolo del piano primo si ha l'accesso a quattro appartamenti, tra cui quello in oggetto, un portoncino blindato consente l'ingresso nel vano soggiorno, unico ambiente con la cucina/pranzo. La zona giorno è servita dal balcone principale e da un servizio igienico con doccia dotato di antibagno; tramite un disimpegno si raggiunge un ripostiglio e le camere della zona notte dotate di servizio igienico con vasca da bagno, in totale si hanno due camerette e una camera da letto matrimoniale con accesso su un ulteriore balcone.

Dal punto di vista catastale l'intero bene si identifica al **foglio di mappa n.20** del **Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, particella n° 1301 subalterno 13** -piano I°, categoria A/2, classe 9, vani 5.5, superficie catastale mq. 115,00 (escluso aree scoperte mq. 110,00) rendita catastale € 298,25.

La consistenza immobiliare è rappresentata nella planimetria che costituisce l'**Allegato G**, la superficie utile netta calpestabile dell'appartamento risulta pari a 95,25 mq, il balcone della cucina misura 12,20 mq mentre quello della camera da letto è esteso 4,90 mq.

L'altezza media netta di interpiano risulta essere pari a 2,77m.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono, non si sono rilevate tracce di umidità né danni strutturali, l'appartamento è rifinito in maniera civile ed al momento risulta completamente arredato, è dotato dei servizi e dell'utenza idrica, elettrica, telefonica, degli impianti di condizionamento con n.3 split interni e riscaldamento con caldaia a condensazione a gas metano e caloriferi radianti installati nei diversi ambienti (vedasi documentazione fotografica **Allegato I**).

Tutti gli ambienti (eccetto il ripostiglio) sono dotati di illuminazione e aerazione naturale ed al momento del sopralluogo sono arredati e dotati degli idonei impianti installati.

Nei bagni sono presenti i tre pezzi principali: vaso, bidet e lavabo, in uno è presente la vasca da bagno, nell'altro il box doccia. In uno di essi è inoltre presente la lavabiancheria provvista di appositi impianti di carico e scarico.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato liscio con modanature.

Gli infissi esterni su telaio metallico sono di colore bianco e presentano le ante in alluminio con vetro singolo e sistemi di oscuramento con persiane metalliche di colore verde.

La pavimentazione interna e dei balconi è stata realizzata in ceramica, così come il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina.

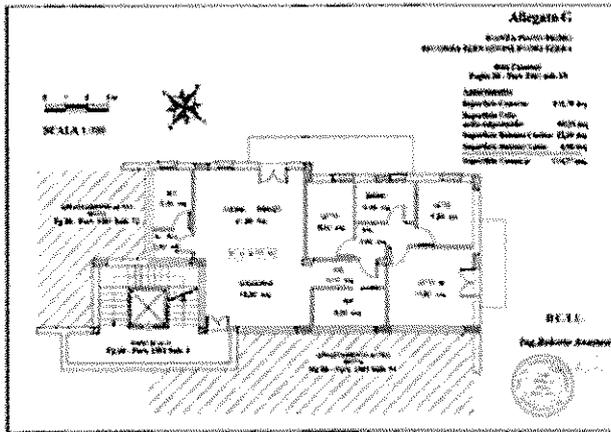
CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie compresi muri interni ed esterni di spessore fino a 50cm (muri in comune per metà)	109,14	x	100 %	=	109,14
Superficie Balconi	17,10	x	30 %	=	5,13
Totale:	126,24				114,27



ACCESSORI:

posto auto, composto da posto scoperto, identificato con il numero 31.
Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1306 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via angelo musco, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'appartamento identificato come unità sub 13 dispone, all'interno dell'area adibita a parcheggio, di un posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo, identificato al numero 31 (AII.L3).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *20/01/2023*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1*

Superfici principali e secondarie: *1*

Superfici accessorie:



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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia Gabetti

Descrizione: Appartamento di recente costruzione al 2° piano + sottotetto sovrastante (con possibilità di scala interna) in con parcheggio in corte condominiale

Indirizzo: via Garibaldi n.489

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.347,83 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia Gabetti

Descrizione: Appartamento al 1° piano con parcheggio coperto in corte condominiale

Indirizzo: via Matteo Bellinvia n.113

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.060,61 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia C.I.A.

Descrizione: Appartamento al 2° piano con parcheggio scoperto di proprietà

Indirizzo: via Statale Oreto

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.056,34 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2023

Fonte di informazione: CARUSO immobiliare

Descrizione: Appartamento al 1° piano di 130mq con 100mq di terrazzo e box auto

Indirizzo: via John Fitzgerald Kennedy n.387

Superfici principali e secondarie: 174

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.005,75 Euro/mq

COMPARATIVO 6



Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Studio notarile
Descrizione: Appartamento via A.Musco (PT e 1)
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.035,00 pari a 1.035,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Studio notarile
Descrizione: Appartamento via A.Musco (P2)
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 855,00 pari a 855,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Studio notarile
Descrizione: Appartamento via Kennedy/Amendola (P2)
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.120,00 pari a 1.120,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Studio notarile
Descrizione: Appartamento via Kennedy/Amendola (P3)
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.080,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Studio notarile
Descrizione: Appartamento via Kennedy/Amendola (P2)
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.230,00 pari a 1.230,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Studio notarile
Descrizione: Appartamento via Statale Oreto (P1)
Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

Prezzo: 1.140,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2023

Fonte di informazione: borsino immobiliare.it

Descrizione: Abitazioni in stabili di 1° fascia

Indirizzo: località Nasari S. Antonio-Bartolella del comune di Barcellona P.G.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 840,00 pari a 840,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del Valore unitario di Mercato si è operato su più livelli, formali ed informali, al fine di giungere ad una valutazione il più attendibile possibile. La consultazione degli studi notarili operanti nel territorio di Barcellona Pozzo di Gotto ha consentito di reperire diversi Atti pubblici di compravendita di immobili aventi caratteristiche tipologico costruttive, posizione e destinazioni d'uso analoghi al bene da stimare.

Atto n.1- Appartamento via A.Musco (PT e 1) – 1.035 €/mq

Atto n.2 – Appartamento via A.Musco (P2) – 855 €/mq

Atto n.3 – Appartamento via Kennedy/Amendola (P2) – 1.120 €/mq

Atto n.4 – Appartamento via Kennedy/Amendola (P3) – 1.080 €/mq

Atto n.5 – Appartamento via Kennedy/Amendola (P2) – 1.230 €/mq

Atto n.6 – Appartamento via Statale Oreto (P1) – 1.140 €/mq

Il valore medio di tali transazioni risulta di circa **1.080 €/mq**.

Attraverso i normali canali di valutazione individuati nelle Agenzie Immobiliari operanti a livello nazionale e locali, si è potuto esaminare in modo attendibile il mercato immobiliare della zona interessata.

- **Immobile A:** Appartamento di recente costruzione al 2° piano + sottotetto sovrastante (con possibilità di scala interna) in via Garibaldi n.489 con parcheggio in corte condominiale (agenzia: Gabetti)

Scomm=mq. 115,00, prezzo richiesto € 155.000; (P.U. 1.347 €/mq)

- **Immobile B:** Appartamento al 1° piano in via Matteo Bellinvia n.113 con parcheggio coperto in corte condominiale (agenzia: Gabetti)

Scomm=mq. 132,00, prezzo richiesto € 140.000; (P.U. 1.060 €/mq)

- **Immobile C:** Appartamento al 2° piano in via Statale Oreto con parcheggio scoperto di proprietà (agenzia: C.I.A.)

Scomm=mq. 142,00, prezzo richiesto € 150.000; (P.U. 1.056 €/mq)

- **Immobile D:** Appartamento al 1° piano in via John Fitzgerald Kennedy n.387 di 130mq con 100mq di terrazzo e box auto (agenzia: CARUSO immobiliare)

Scomm=mq. 174,00, prezzo richiesto € 175.000; (P.U. 1.005 €/mq)



Il prezzo di vendita riscontrato in tali ricerche varia da circa € 1.005 al mq. a circa € 1.347 al mq. con un valore medio di **1.117 €/mq.**

Il valore medio ricavato dalle fonti indirette degli **Osservatori Immobiliari** è stato ottenuto mediando le pubblicazioni del borsino immobiliare.it, che per la località Nasari S. Antonio-Bartolella del comune di Barcellona P.G., in riferimento ad Abitazioni in stabili di 1° fascia, riporta un valore medio di 840 €/mq ed i valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate come descritto nella tabella seguente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MESSINA
Comune: BARCELLONA POZZO GOTTO
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni Civili
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq)
Min: 560 **Med:** 700 **Max:** 840
Superficie: Lorda

Per cui il valore medio delle fonti indirette degli Osservatori Immobiliari risulta pari a $(840 \text{ €/mq} + 700 \text{ €/mq}) / 2 = 770 \text{ €/mq}$

Il più probabile prezzo di mercato ordinario ottenuto attraverso il **metodo Sintetico-Comparativo**, può essere determinato mediando i valori sopra indicati e tenendo conto anche delle indagini informali che lo scrivente ha effettuato presso professionisti e mediatori operanti sul territorio. Tutte le analisi conducono ad un valore unitario di mercato di 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	114,27	x	1.000,00	=	114.270,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.000,00	=	0,00
					114.270,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-270,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 114.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 114.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A partire dalle considerazioni sulla natura del bene sopra descritto, procedendo ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d'interesse un mercato (di scambio e di locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili.

Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti.

Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato, quindi, quello globale.

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile riferito all'attualità, in modo da rispondere alla legge della domanda e dell'offerta e corrispondere realmente al prezzo che si intende pagare, occorre tenere presente anche le condizioni in cui si trova il bene oggetto di stima.

Per il calcolo del Valore di Mercato si considera la superficie commerciale e cioè quella lorda dell'unità immobiliare, depurata delle parti comuni e sommata ad una quota percentuale delle varie pertinenze (balconi, magazzini, terrazzi ecc.).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Gabetti, C.I.A., Caruso immobiliare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Mediatori immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,27	0,00	114.000,00	114.000,00
				114.000,00 €	114.000,00 €

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: € 114.000,00



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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.079,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.000,00

data 09/02/2023

il tecnico incaricato
ROBERTO ANASTASI

