



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 117/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CheBanca! S.p.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE:

Dott. Massimo Giambò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Rosario Antonio Tindaro Rossello**

CF:RSSRRN79T15F158D

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Battifoglia n. 26/5

telefono: 0909701487

email: rosario.rossello@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 117/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Cairoli 128, della superficie commerciale di **150,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento, posto al piano primo di un fabbricato condominiale, è composto da Soggiorno, Cucina, n. 2 Camere da Letto, Studio/Camera da Letto, Bagno, W.C., Ripostiglio e Ingresso. E' dotato di un balcone che si sviluppa lungo tre lati e tutti gli ambienti, che sono serviti da un solo Corridoio-Disimpegno centrale, sono adeguatamente rifiniti e dotati di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 20 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Cairoli n. 128, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 20/11/2018, Rep. n. 76893/14358, Notaio: AMATO Giuseppe, con sede in Milazzo (ME).  
Coerenze: Confina con il corpo scala, appartamento altra ditta, pozzo luce e in parte con altro fabbricato in aderenza, e area su cortile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2019.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>150,60 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>€. 102.354,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2024</b>

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è abitata dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



(debitore) insieme al figlio minore.

Dall'esame della Certificazione Notarile agli atti del procedimento si segnala l'esistenza di:

- atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 11/04/2023, Num. di rep. 368, del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto - sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME), trascritto il 20/11/2023 ai nn. 32286/25478 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il 27/02/1984 a Milazzo (ME) Cod. Fisc.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'immobile in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Foglio 36, Particella 20, Sub. 3.

#### **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:*

Provvedimento da parte del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), num. rep. 368, trascritto il 20/11/2023 ai nn. 32286/25478, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, come anche riportato al punto precedente.

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**, stipulata il 20/11/2018 a firma di Notaio AMATO Giuseppe ai nn. 76894/14359 di repertorio, iscritta il 22/11/2018 a Messina ai nn. 28124/3825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 232.500,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 15/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1466 di repertorio, trascritto il 16/01/2024 a Messina ai nn. 1523/1270, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

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:

**€ 450,00**



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>
Ulteriori avvertenze:	
Dall'esame della documentazione in atti e dalle ricerche effettuate non vi sono ulteriori avvertenze che riguardano l'unità immobiliare.	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2018), con atto stipulato il 20/11/2018 a firma di Notaio AMATO Giuseppe ai nn. 76893/14358 di repertorio, trascritto il 22/11/2018 a Messina ai nn. 28123/21065

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 28/12/1996 fino al 27/07/2006), con atto stipulato il 28/12/1996 a firma di Notaio MACRI PELLIZERI Maria Cristina ai nn. 27000/4829 di repertorio, trascritto il 24/01/1997 a Messina ai nn. 1920/1755

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 27/07/2006 fino al 20/11/2018), con atto stipulato il 27/07/2006 a firma di Notaio CIAPPINA Claudio ai nn. 33587/4128 di repertorio, trascritto il 02/08/2006 a Messina ai nn. 32948/17696

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

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è munito dei seguenti ulteriori documenti:

- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata da parte del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto in data 09/02/1983;
- Certificato, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 64 del 02/02/1974, rilasciato da parte del Genio Civile di Messina in data 29/07/1982.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **7098**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t., oltre piano attico, in via Cairoli, presentata il 14/04/1980, rilasciata il 17/06/1980 con il n. 734170680 di protocollo, agibilità del 09/02/1983

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 4 del 11/02/2014, l'immobile ricade in zona A.1 - zona del centro storico urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: - Art. 111 e 112 delle N.T.A. del P.R.G. di Barcellona Pozzo di Gotto - Art. 37 delle N.T.A. del P.R.G. del centro storico urbano di Barcellona Pozzo di Gotto



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla pianta del piano tipo, di cui alla C.E. n. 734170680 del 17/06/1980, gli ambienti Cucina e Soggiorno sono tra loro comunicanti, la porta che dalla cucina dava sul corridoio è stata rimossa e al suo posto è stato inserito un tramezzo con una vetrata fissa che consente al corridoio di prendere luce dalla cucina, e vi sono delle differenze nel posizionamento di alcuni tramezzi che riguardano il Ripostiglio e le vicine Camere da Letto. Vi sono delle differenze anche nel posizionamento di alcune aperture esterne. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al fine di regolarizzare le opere di ristrutturazione interna eseguite nel 2019 e allo stesso tempo il differente posizionamento di alcune aperture esterne rispetto a quelle indicate nella pianta della C.E. di cui sopra (posizionamento differente già a partire dal 19/04/1982, come si evince dalla planimetria catastale) è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria. In seguito alle novità introdotte dal Decreto Legge n. 69/2024, cosiddetto "Salva Casa", come convertito in Legge n. 105/2024 (pubblicata in G.U. il 27/07/2024), sanare le difformità relative al diverso posizionamento delle aperture esterne dovrebbe essere più semplice.

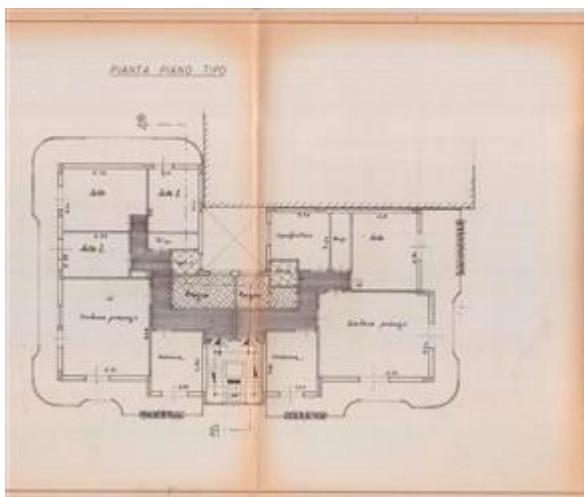
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria: €2.000,00
- Sanzione minima per S.C.I.A. in sanatoria (secondo le modifiche previste dal D.L. 69/2024 come convertito in Legge n. 105/2024): €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a ambienti interni e aperture



Pianta appartamento come da titolo edilizio rilasciato



Pianta appartamento stato di fatto

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nello stato di fatto in cui si trova l'unità immobiliare, rispetto alla planimetria catastale, le poche differenze riscontrate riguardano gli ambienti Cucina e Soggiorno che sono tra loro comunicanti perché non è più presente il tramezzo divisorio e la porta



che dalla cucina dava sul corridoio è stata rimossa e al suo posto è stato inserito un tramezzo con una vetrata fissa che consente al corridoio di prendere luce dalla cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova presentazione di planimetria catastale

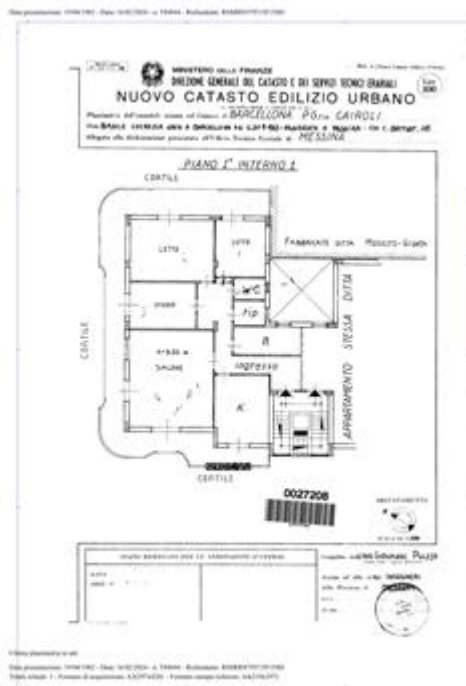
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova planimetria catastale: €.500,00
- Tributo catastale per variazione di una unità immobiliare: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a ambienti interni



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA CAIROLI 128

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Cairoli 128, della superficie commerciale di **150,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento, posto al piano primo di un fabbricato condominiale, è composto da Soggiorno, Cucina, n. 2 Camere da Letto, Studio/Camera da Letto, Bagno, W.C., Ripostiglio e Ingresso. E' dotato di un balcone che si sviluppa lungo tre lati e tutti gli ambienti, che sono serviti da un solo Corridoio-



Disimpegno centrale, sono adeguatamente rifiniti e dotati di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 20 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Cairoli n. 128, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 20/11/2018, Rep. n. 76893/14358, Notaio: AMATO Giuseppe, con sede in Milazzo (ME).

Coerenze: Confina con il corpo scala, appartamento altra ditta, pozzo luce e in parte con altro fabbricato in aderenza, e area su cortile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2019.



immagine zona in cui si trova l'immobile



stralcio foglio di mappa catastale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
centro commerciale  
cinema



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 300 m  
autostrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:  
servizi:

al di sopra della media   
buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato condominiale (denominato "Condominio Sole") a destinazione residenziale, tranne una parte del piano terra a destinazione commerciale, situato in via Cairoli n. 128, in una zona semi-centrale, abbastanza popolata e con la presenza di alcuni servizi e/o attività commerciali, a breve distanza dalla strada statale s.s. 113 (circa 300 m.) e abbastanza vicino all'imbocco del casello autostradale dell'autostrada A20 Messina-Palermo (circa 2 km.).

Il fabbricato confina a Nord con un'area a parcheggio, a Sud con via Cairoli, a Ovest con spazio di isolamento da altro fabbricato, e a Est con altro fabbricato in aderenza.

L'appartamento, posto al piano primo, confina in parte con il vano scala condominiale, con altra unità immobiliare di altra ditta, con pozzo luce, e sui rimanenti tre lati con area che si affaccia sul cortile condominiale sottostante, ed è raggiungibile attraverso la rampa di scale o l'ascensore.

E' costituito da Ingresso, Soggiorno, Cucina, due Camere da Letto, una singola e una matrimoniale, Studio/Camera da Letto, Bagno, W.C. e Ripostiglio; l'ingresso è in posizione laterale e attraverso un corridoio-disimpegno si raggiungono tutti gli ambienti su elencati. Soggiorno e Cucina sono tra loro comunicanti.

Ha superficie coperta complessiva pari a mq. 138,00 circa, altezza interna utile pari a m. 2,90 ed è munito di un unico balcone, che si sviluppa lungo i tre lati liberi del perimetro dell'appartamento, avente una superficie complessiva di mq. 42,00 circa e che si affaccia sul cortile condominiale a piano terra. Il balcone è rivestito con pavimento di piastrelle in ceramica e soglie di marmo; è munito di parapetto in ringhiera di ferro in alternanza con alcune porzioni realizzate in laterizi forati opportunamente rivestiti e tinteggiati su entrambe le facce.

Tutte le camere dell'appartamento sono ben illuminate ed areate dall'esterno tranne il Ripostiglio; gli interni sono tinteggiati e il pavimento è in piastrelle di ceramica, con battiscopa dello stesso tipo. Sia il Bagno che il piccolo W.C. hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramica e sono completi di ogni accessorio. Anche le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle ceramica. L'unità è dotata di impianto elettrico, citofonico e idrico-fognario. L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas indipendente e piastre metalliche radianti a parete. Le porte interne sono in legno, a parte quella del Soggiorno in legno e vetro; il portone d'ingresso all'appartamento è in legno.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati; i serramenti, finestre e porte-finestre, sono con ante in alluminio e vetro singolo, con soprastanti cassoni in alluminio e tapparelle in pvc. Il portone d'ingresso al fabbricato è in metallo e vetro con sopra-luce in vetro; il vano scala comune è rifinito in ogni sua componente ed è presente l'ascensore.

In generale posso affermare che il grado di rifiniture sia buono e che quello di conservazione di tutte le parti che compongono l'unità immobiliare sia più che discreto, anche grazie ai lavori di ristrutturazione interna eseguiti nel 2019. Eseguiti, però, senza il necessario titolo edilizio.

Per una più esaustiva descrizione dell'immobile oggetto di stima si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica ed agli elaborati grafici presenti in allegato alla presente relazione.

#### CLASSE ENERGETICA:



[68,1680 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 231/2018 registrata in data 23/10/2018

#### CONSISTENZA:

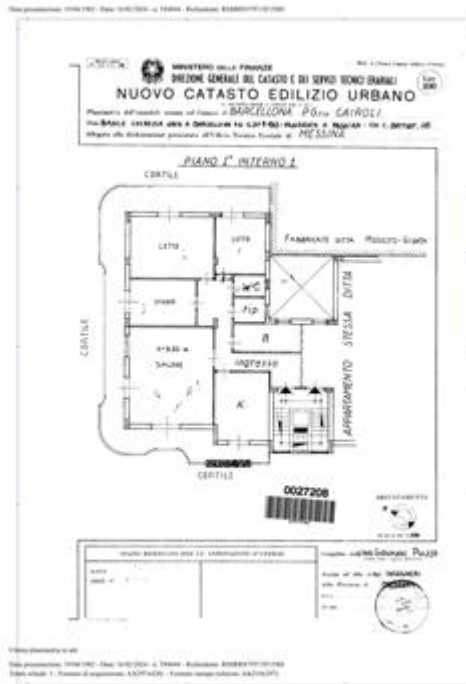
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*





descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature (Sup. Cop.)	138,00	x	100 %	=	138,00
Balcone	42,00	x	30 %	=	12,60
<b>Totale:</b>	<b>180,00</b>				<b>150,60</b>



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle entrate - 2° semestre 2023 (18/06/2024)

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 740,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato per determinare il valore di mercato attuale dei singoli immobili pignorati e descritto nella presente relazione, è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione, del tipo lineare e proporzionale, che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare. Il parametro scelto è la superficie espressa in metri quadrati. Questo procedimento di stima richiede la rilevazione di un campione di compravendite tenuto conto del prezzo di mercato del parametro tecnico "superficie", ipotizzando le stesse condizioni per tutte le altre caratteristiche differenti dal parametro di riferimento. Si tiene conto, comunque, di fattori correttivi che permettono di inserire all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti della zona in cui l'immobile è ubicato. In



particolare si fa riferimento: all'ubicazione stessa dell'immobile; alle caratteristiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture limitrofe (es.: scuole, ospedali, piazze, etc.); alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (es.: esposizione, rifiniture, stato di conservazione dei componenti l'immobile, impianti, etc.).

Ho inoltre consultato Agenzie immobiliari locali che seguono l'andamento del mercato immobiliare nella sua continua e costante evoluzione assegnando prezzi che, in linea di massima, rappresentano il reale prezzo di mercato; la banca dati on-line dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, per avere informazioni anche di carattere statistico in merito ai Valori di Mercato degli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME). Di conseguenza, in base a quanto sopra esposto e anche ai punti precedenti, valuto l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, nello stato di fatto in cui si trova, al prezzo unitario di **700,00 €/mq**

Prima di stabilire il valore di mercato attuale dell'immobile pignorato bisogna procedere al calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale di un immobile è il risultato dato dalla somma della superficie coperta a destinazione principale e di tutti gli altri ambienti che compongono la proprietà che concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili). A comporre le unità immobiliari sono infatti diversi ambienti, tra cui vani principali (es.: cucine, soggiorni, camere, saloni) e loro vani accessori a servizio diretto (es.: bagni, corridoi e ripostigli), vani accessori di pertinenza a servizio indiretto comunicanti e non comunicanti (es.: cantine e soffitte box/garage, posti auto scoperti e coperti), e pertinenze ad ornamento (terrazze, balconi, verande e giardini).

In generale il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi. Nel metodo scelto ed utilizzato per il presente calcolo i metri quadrati che esprimono la superficie coperta sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed i vani principali mantengono il 100% del loro "peso", mentre ogni superficie non principale deve essere moltiplicata per il proprio rapporto mercantile (%) al fine di entrare nella somma per la determinazione della superficie commerciale. Le percentuali di riduzione utilizzate, tenendo conto delle normative esistenti ed anche delle specificità del mercato locale, sono le seguenti:

- 30% per le superfici di balconi e terrazzi scoperti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,60 x 700,00 = **105.420,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.420,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.420,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato per determinare il valore di mercato attuale dei singoli immobili pignorati e descritto nella presente relazione, è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione, del tipo lineare e proporzionale, che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare. Il parametro scelto è la superficie espressa in metri quadrati. Questo procedimento di stima richiede la rilevazione di un campione di compravendite tenuto conto del prezzo di mercato del parametro tecnico "superficie", ipotizzando le stesse condizioni per tutte le altre caratteristiche differenti dal parametro di riferimento. Si tiene conto, comunque, di fattori correttivi che permettono di inserire all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti della zona in cui l'immobile è ubicato. In particolare si fa riferimento: all'ubicazione stessa dell'immobile; alle caratteristiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture limitrofe (es.: scuole, ospedali, piazze, etc.); alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (es.: esposizione, rifiniture, stato di conservazione dei componenti l'immobile, impianti, etc.).



Ho inoltre consultato Agenzie immobiliari locali che seguono l'andamento del mercato immobiliare nella sua continua e costante evoluzione assegnando prezzi che, in linea di massima, rappresentano il reale prezzo di mercato; la banca dati on-line dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, per avere informazioni anche di carattere statistico in merito ai Valori di Mercato degli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Tecnici

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	150,60	0,00	105.420,00	105.420,00
				<b>105.420,00 €</b>	<b>105.420,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta comodamente divisibile ed è pignorato per l'intera quota di proprietà (1/1).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.066,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.354,00**

**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 insolite 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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 2.354,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 117/2023

## LOTTO 2

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

**B** box singolo a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Cairoli 128, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Garage posto al Piano Terra di un fabbricato condominiale. Confina su due lati con il cortile condominiale e sui rimanenti due lati con altra unità immobiliare e in parte con l'androne condominiale.

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

- foglio 36 particella 20 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 36 mq, rendita 115,27 Euro, indirizzo catastale: via Cairoli n. 128, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 20/11/2018, Rep. n. 76893/14358, Notaio: AMATO Giuseppe, con sede in Milazzo (ME).  
Coerenze: Confina su due lati con il cortile condominiale e sugli altri due lati con altra unità immobiliare di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>39,50 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>€. 13.234,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2024</b>

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è utilizzata dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* come Garage e in parte come deposito di oggetti vari.



## 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**, stipulata il 20/11/2018 a firma di Notaio AMATO Giuseppe ai nn. 76894/14359 di repertorio, iscritta il 22/11/2018 a Messina ai nn. 28124/3825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 232.500,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulato il 15/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1466 di repertorio, trascritto il 16/01/2024 a Messina ai nn. 1523/1270, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

#### 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: **€. 60,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ricerche effettuate non vi sono ulteriori avvertenze che riguardano l'unità immobiliare.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per l'elenco dei passaggi di proprietà che hanno riguardato gli immobili oggetto di valutazione, negli ultimi venti anni, si può fare riferimento a quanto scritto in precedenza per l'appartamento di cui al Lotto 1.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'elenco delle pratiche edilizie e per l'attuale situazione urbanistica derivante dal P.R.G. comunale riguardante gli immobili oggetto di valutazione, si può fare riferimento a quanto scritto in precedenza per l'appartamento di cui al Lotto 1.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto a quanto indicato nella pianta del piano terra di cui alla C.E. 734170680 del 17/06/1980, dove la destinazione d'uso indicata è Bottega, l'unità immobiliare, di fatto, è sempre stata destinata ed utilizzata come Garage (vedasi visura storica del sub. 1 allegata alla presente relazione). Inoltre, nello stato di fatto, la porta in basso a destra non esiste. Il garage non ha collegamenti interni con altre unità. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In seguito alle novità introdotte dal Decreto Legge n. 69/2024, cosiddetto "Salva Casa", come convertito in Legge n. 105/2024 (pubblicata in G.U. il 27/07/2024), bisognerà presentare una S.C.I.A. in sanatoria per cambio di destinazione d'uso.

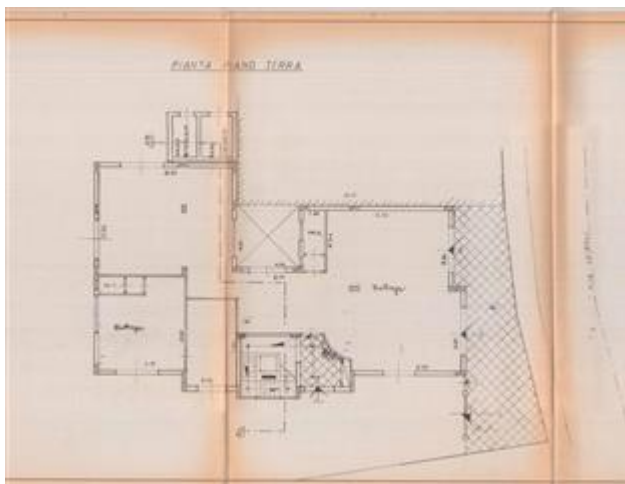
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria: €1.500,00
- Sanzione minima per S.C.I.A. in sanatoria (secondo le modifiche previste dal D.L. 69/2024 come convertito in Legge n. 105/2024): €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a destinazione d'uso dell'ambiente



*Pianta del Piano Terra come da titolo edilizio rilasciato*



*Pianta stato di fatto*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza del tramezzo divisorio tra l'ambiente W.C. e il



previsto ambiente anti-W.C.

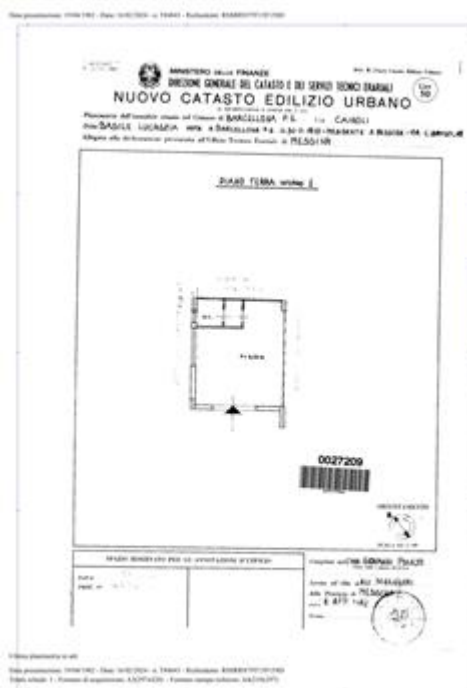
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova planimetria catastale: €500,00
- Tributo catastale per variazione di una unità immobiliare: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a ambienti interni



Planimetria catastale



Pianta stato di fatto

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO VIA CAIROLI 128

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BARCELONA POZZO DI GOTTO via Cairoli 128, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Garage posto al Piano Terra di un fabbricato condominiale. Confina su due lati con il cortile condominiale e sui rimanenti due lati con altra unità immobiliare e in parte con l'androne condominiale.



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

- foglio 36 particella 20 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 36 mq, rendita 115,27 Euro, indirizzo catastale: via Cairoli n. 128, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 20/11/2018, Rep. n. 76893/14358, Notaio: AMATO Giuseppe, con sede in Milazzo (ME).  
Coerenze: Confina su due lati con il cortile condominiale e sugli altri due lati con altra unità immobiliare di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.



immagine zona in cui si trova l'immobile



stralcio foglio di mappa catastale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

cinema

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 300 m

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 2 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

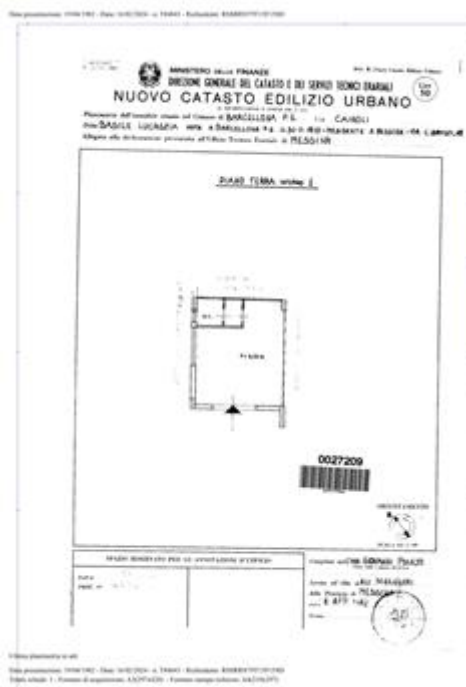
Garage posto al Piano Terra di un fabbricato condominiale, confina su due lati con il cortile condominiale e sui rimanenti due lati con altra unità immobiliare e in parte con l'androne condominiale. E' accessibile dal cortile condominiale e dotato di ampia saracinesca in metallo meccanizzata. Il pavimento è rifinito con piastrelle in ceramica e le pareti sono tinteggiate. E' dotato di finestra sulla parete Nord e di piccolo ambiente W.C. anch'esso dotato di finestra. Data la superficie può anche essere utilizzato in parte come deposito. Lo stato di conservazione delle finiture in alcuni punti però non è buono. Per una più esaustiva descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica ed agli elaborati grafici presenti in allegato alla presente relazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage al lordo delle murature (Sup. coperta)	39,50	x	100 %	=	39,50
<b>Totale:</b>	<b>39,50</b>				<b>39,50</b>



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle entrate - 2° semestre 2023 (18/06/2024)

Valore minimo: 330,00

Valore massimo: 485,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato per determinare il valore di mercato attuale dei singoli immobili pignorati e descritto nella presente relazione, è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione, del tipo lineare e proporzionale, che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare. Il parametro scelto è la superficie espressa in metri quadrati. Questo procedimento di stima richiede la rilevazione di un campione di compravendite tenuto conto del prezzo di mercato del parametro tecnico "superficie", ipotizzando le stesse condizioni per tutte le altre caratteristiche differenti dal parametro di riferimento. Si tiene conto, comunque, di fattori correttivi che permettono di inserire all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti della zona in cui l'immobile è ubicato. In particolare si fa riferimento: all'ubicazione stessa dell'immobile; alle caratteristiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture limitrofe (es.: scuole, ospedali, piazze, etc.); alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (es.: esposizione, rifiniture, stato di conservazione dei componenti l'immobile, impianti, etc.).

Ho inoltre consultato Agenzie immobiliari locali che seguono l'andamento del mercato immobiliare nella sua continua e costante evoluzione assegnando prezzi che, in linea di massima, rappresentano il reale prezzo di mercato; la banca dati on-line dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, per avere informazioni anche di carattere statistico in merito ai Valori di Mercato degli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME). Di conseguenza, in base a quanto sopra esposto e anche ai punti precedenti, valuto l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, nello stato di fatto in cui si trova, al prezzo unitario di **400,00 €/mq**

Prima di stabilire il valore di mercato attuale dell'immobile pignorato bisogna procedere al calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale di un immobile è il risultato dato dalla somma della superficie coperta a destinazione principale e di tutti gli altri ambienti che compongono la proprietà che concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili). A comporre le unità immobiliari sono infatti diversi ambienti, tra cui vani principali (es.: cucine, soggiorni, camere, saloni) e loro vani accessori a servizio diretto (es.: bagni, corridoi e ripostigli), vani accessori di pertinenza a servizio indiretto comunicanti e non comunicanti (es.: cantine e soffitte box/garage, posti auto scoperti e coperti), e pertinenze ad ornamento (terrazze, balconi, verande e giardini).

In generale il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi. Nel metodo scelto ed utilizzato per il presente calcolo i metri quadrati che esprimono la superficie coperta sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed i vani principali mantengono il 100% del loro "peso", mentre ogni superficie non principale deve essere moltiplicata per il proprio rapporto mercantile (%) al fine di entrare nella somma per la determinazione della superficie commerciale. Nel caso di specie, non essendo presenti per il Garage altre superfici non principali, non è necessario applicare percentuali di riduzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,50	x	400,00	=	<b>15.800,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.800,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato per determinare il valore di mercato attuale dei singoli immobili pignorati e descritto nella presente relazione, è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione, del tipo lineare e proporzionale, che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare. Il parametro scelto è la superficie espressa in metri quadrati. Questo procedimento di stima richiede la rilevazione di un campione di compravendite tenuto conto del prezzo di mercato del parametro tecnico "superficie", ipotizzando le stesse condizioni per tutte le altre caratteristiche differenti dal parametro di riferimento. Si tiene conto, comunque, di fattori correttivi che permettono di inserire all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti della zona in cui l'immobile è ubicato. In particolare si fa riferimento: all'ubicazione stessa dell'immobile; alle caratteristiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture limitrofe (es.: scuole, ospedali, piazze, etc.); alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (es.: esposizione, rifiniture, stato di conservazione dei componenti l'immobile, impianti, etc.).

Ho inoltre consultato Agenzie immobiliari locali che seguono l'andamento del mercato immobiliare nella sua continua e costante evoluzione assegnando prezzi che, in linea di massima, rappresentano il reale prezzo di mercato; la banca dati on-line dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, per avere informazioni anche di carattere statistico in merito ai Valori di Mercato degli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Tecnici

### 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
B	box singolo	39,50	0,00	15.800,00	15.800,00
				<b>15.800,00 €</b>	<b>15.800,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile ed è pignorato per l'intera quota di proprietà (1/1).

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

**€. 2.566,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.234,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 234,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.000,00**

data 02/08/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Rosario Antonio Tindaro Rossello

