



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Barclays Bank Ireland PLC

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:
Letteria Rosalba Lentini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sebastiano Francesco Cilona

CF:CLNSST60S19A638P
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA ROMA n. 229
telefono: 0909797469
email: nello.cilona@gmail.com
PEC: sebastianofrancesco.cilona@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Civile abitazione** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Acquacalda 66, quartiere Madonna Dell'Acqua-Catili, della superficie commerciale di **159,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella contrada Madonna Dell'Acqua-Catili con accesso dalla via Acquacalda al civico n. 66.

Esso confina con la via Acquacalda, con porzione di terreno identificato alla particella 605, con fabbricato di cui alla particella 272 e con fabbricato particella 286.

Il suddetto immobile è composto da un piano terra, da un piano primo e da un sottotetto così distribuito:

- al piano terra è localizzata la zona giorno costituita da un soggiorno con angolo cottura, da un W.C. privo di anti W.C. accessibile dal soggiorno cucina ed un ripostiglio posto sotto la scala che conduce al primo piano;
- al primo piano, accessibile da scala interna, è localizzata la zona notte costituita da un disimpegno, da due camere da letto presumibilmente singole, una camera da letto matrimoniale con annesso bagno e da un servizio igienico dotato di areazione forzata;
- il piano sottotetto è utilizzato come deposito ed è costituito da un unico vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Sottotetto, ha un'altezza interna di P. T. = 3,50 ml; 1°P = 2,93 ml e Sottotetto var. .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 273 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 169,71 Euro, indirizzo catastale: via Acquacalda n. 60 Barcellona Pozzo di Gotto (ME), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento automatico del 11/11/1987 in atti dal 25/09/1990 (n. 22666/1987).

Coerenze: confina con via Acquacalda, terreno particella 605, fabbricato particella 272 e fabbricato particella 286.

Attualmente catastato come C/2 (magazzino), in Concessione Edilizia in Sanatoria (vedasi allegato "C") il vano a piano terra risulta indicato come cucina-soggiorno come di fatto oggi è destinato.

- foglio 3 particella 273 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Acquacalda n. 60 Barcellona Pozzo di Gotto (ME), piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento automatico del 11/11/1987 in atti dal 25/09/1990 (n. 22666/1987).

Coerenze: confina con via Acquacalda, terreno particella 605, fabbricato particella 272 e fabbricato particella 286.

Attualmente catastato come A/2 (civile abitazione), dal confronto tra gli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria (vedasi allegato "C"), il rilievo effettuato e la planimetria catastale si evidenziano alcune difformità dal titolo abilitativo.



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,15 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:	€. 108.142,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.700,00
Data della valutazione:	11/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Attualmente il debitore risulta residente nell'immobile oggetto di stima (vedasi allegato "H").

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 22/06/2009 a firma di Notaio Carmela Brigandi ai nn. 2188/1276 di repertorio, registrata il 29/06/2009 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 1311 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo fondiario e di concessione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 157.500,00 €.

Importo capitale: 105.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

(vedasi allegato "I")



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Barcellona P.G. (ME) ai nn. 756 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 06/07/2023.
(vedasi allegato "I")

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile della dott.ssa **Giulia MESSINA VITRANO** del 13/09/2023 si individua che l'immobile in oggetto è identificato catastalmente al foglio di mappa n. 3 particella 273 sub 1 e particella 273 sub 2 è pervenuto al debitore esecutato:

- per atto di compravendita del 22/06/2009 numero repertorio 2187/1275 Notaio **BRIGANDÌ Carmela** sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) trascritto il 30/06/2009 ai nn. 22814/15443 di Gotto (ME) AGNA codice
- quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 29/12/1977 repertorio n. 3695/1263 stipulato presso il notaio **SPINELLA Felice** di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) trascritto il 28/01/1978 ai nn. 25555/2451 " nato a Barcellona Pozzo di Gotto

Nell'atto di compravendita del 22/06/2009 stipulato presso il notaio **BRIGANDÌ Carmela** come atto di provenienza per l'intero immobile viene citato l'atto di compravendita stipulato presso il notaio **D'AMICO Domenico** il 13/04/1976 repertorio n. 114077/9170 registrato a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) il 03/05/1976 n. 617 trascritto il 04/05/1976 ai nn. 7467/6491 "da podere del signor ito presso lo stesso notaio **BRIGANDÌ Carmela**.

Quanto sopra evidenzia la discrepanza tra quanto indicato nella certificazione notarile agli atti e l'atto di acquisto del bene da parte del debitore esecutato. Dall'acquisizione dell'atto di compravendita del 29/12/1977 repertorio n. 3695/1263 stipulato presso il notaio **SPINELLA Felice** trascritto il 28/01/1978 ai nn. 25555/2451, si evince che tale atto fa riferimento alla compravendita di un fabbricato in corso di costruzione sito in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) nella via Billeci costituito da un piano terra ed un primo piano esteso mq. 130,00 quale superficie utile (vedasi allegato "I").

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2009),



con atto stipulato il 22/06/2009 a firma di notaio BRIGANDI' Carmela ai nn. 2187/1275 di repertorio, registrato il 29/06/2009 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 1310 serie 1T.
(vedasi allegato "I")

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 22/06/2009), con atto stipulato il 13/04/1976 a firma di notaio D'AMICO Domenico ai nn. 114077/9170 di repertorio, registrato il 03/05/1976 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 617.
(vedasi allegato "I")

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 3297, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione di un fabbricato uso civile abitazione a due elevazioni F.T. sito in via Acquacalda, presentata il 01/04/1986 con il n. 12011 di protocollo, rilasciata il 18/11/1992 con il n. 3297 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
(vedasi allegato "C")

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C. n. 4 del 11/02/2014, l'immobile ricade in zona "Fr " (attrezzature religiose). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone "Fr" sono destinate ad attrezzature religiose da attuarsi a mezzo di progetto unitario esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G.. Le zone Fr, previste nel P.R.G. e individuate con apposita simbologia grafica, sono destinate alle seguenti attrezzature: luoghi di culto; residenze religiose; oratorio; recinto sacro. Nelle zone "Fr" oltre alle norme di settore si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,5 m³/ metro quadro; altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore; distanza minima dai confini: metri 10,00. Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato e/o alberato in misura non inferiore 1/3. . (vedasi allegato "E")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra si individua l'occlusione con muratura del portone d'ingresso laterale posto in progetto sulla via Acquacalda. Inoltre non è stato eseguito o è stato demolito il tramezzo di delimitazione dell'accesso dal piano terra al primo piano con ingresso dalla via Acquacalda. Inoltre è stato realizzato un piccolo tratto di tramezzo adiacente al ripostiglio. Al piano primo si evince la chiusura della prevista finestra nella camera da letto matrimoniale lato via Acquacalda. E' stato modificato l'accesso al servizio igienico principale il cui accesso avviene dalla camera da letto matrimoniale. Inoltre la prevista scala a chiocciola di accesso al sottotetto è stata sostituita con scala retrattile in legno prefabbricata. Sul prospetto principale si evidenzia la



realizzazione di un balcone al primo piano in corrispondenza della camera da letto matrimoniale non previsto in progetto. (vedasi allegato "C"). (normativa di riferimento: art. 14 L.R. n. 16/2016 e successive modificazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri sanatoria: €516,00
- spese professionali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano terra è identificato catastalmente al foglio 3 particella 273 sub 1 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 4 consistenza 53 mq. superficie catastale 63 mq. Rendita € 169,71. Dal titolo abilitativo il piano terra risulta cucina soggiorno con W.C. e ripostiglio, come peraltro realizzato, in difformità a quanto dichiarato in catasto. Risulta inoltre non rappresentato in planimetria il tramezzo posto tra il pilastro e il muro di delimitazione del ripostiglio. Il tramezzo divisorio in corrispondenza della scala d'accesso al primo piano rappresentato in planimetria catastale non è stato realizzato. Il piano primo è identificato catastalmente al foglio 3 particella 273 sub 2 categoria A/2 classe 9 consistenza 5 vani superficie catastale 96 mq. Rendita € 271,14. Dal confronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale si evince la presenza di una finestra non realizzata posta nella camera da letto matrimoniale lato via Acquacalda, la mancata rappresentazione del balcone sul prospetto principale rappresentato quale finestra. Risultano inoltre non conforme alla planimetria catastale l'apertura interna del bagno con accesso dalla camera da letto matrimoniale e l'indicazione della scala retrattile. (vedasi allegato "D").

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri fissi: €50,00
- oneri professionali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a foglio 3 particella 273 sub 1.

L'adeguamento catastale è eseguibile a seguito di titolo abilitativo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta depositato il libretto impianto termico presso il "Catasto Unico Regionale Impianti (CURI)".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il rilascio del libretto impianto termico e relativo Attestato Prestazione Energetica.

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



Costi di regolarizzazione:

- Onere per redazione libretto impianto termico: €150,00
- Onere professionale per redazione Attestato Prestazione Energetica: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Successivamente all'inizio delle operazioni peritali avvenuti in data 16/10/2023 (vedasi allegato "B") è stato richiesto al custode giudiziario se l'impianto termico con caldaia a gas è correlata da relativo libretto degli impianti termici al fine di poter redigere l'APE (Attestato Prestazione Energetica). Il custode giudiziario informatosi presso la debitrice esecutata comunicava al sottoscritto esperto l'assenza di tale libretto. In assenza di tale libretto risulta impossibile redigere l'APE (Attestato Prestazione Energetica) in quanto lo stesso deve essere depositato al "Catasto Unico Regionale Impianti" con l'allegato libretto.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ACQUACALDA 66, QUARTIERE
MADONNA DELL'ACQUA-CATILI

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Civile abitazione a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Acquacalda 66, quartiere Madonna Dell'Acqua-Catili, della superficie commerciale di **159,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella contrada Madonna Dell'Acqua-Catili con accesso dalla via Acquacalda al civico n. 66.

Esso confina con la via Acquacalda, con porzione di terreno identificato alla particella 605, con fabbricato di cui alla particella 272 e con fabbricato particella 286.

Il suddetto immobile è composto da un piano terra, da un piano primo e da un sottotetto così distribuito:

- al piano terra è localizzata la zona giorno costituita da un soggiorno con angolo cottura, da un W.C. privo di anti W.C. accessibile dal soggiorno cucina ed un ripostiglio posto sotto la scala che conduce al primo piano;
- al primo piano, accessibile da scala interna, è localizzata la zona notte costituita da un disimpegno, da due camere da letto presumibilmente singole, una camera da letto matrimoniale con annesso bagno e da un servizio igienico dotato di areazione forzata;
- il piano sottotetto è utilizzato come deposito ed è costituito da un unico vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Sottotetto, ha un'altezza interna di P. T. = 3,50 ml; 1°P = 2,93 ml e Sottotetto var. .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 273 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 169,71 Euro, indirizzo catastale: via Acquacalda n. 60 Barcellona Pozzo di Gotto (ME), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento automatico del 11/11/1987 in atti dal 25/09/1990 (n. 22666/1987).

Coerenze: confina con via Acquacalda, terreno particella 605, fabbricato particella 272 e fabbricato particella 286.

Attualmente catastato come C/2 (magazzino), in Concessione Edilizia in Sanatoria (vedasi allegato "C") il vano a piano terra risulta indicato come cucina-soggiorno come di fatto oggi è destinato.



- foglio 3 particella 273 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Acquacalda n. 60 Barcellona Pozzo di Gotto (ME), piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento automatico del 11/11/1987 in atti dal 25/09/1990 (n. 22666/1987).

Coerenze: confina con via Acquacalda, terreno particella 605, fabbricato particella 272 e fabbricato particella 286.

Attualmente catastato come A/2 (civile abitazione), dal confronto tra gli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria (vedasi allegato "C"), il rilievo effettuato e la planimetria catastale si evidenziano alcune difformità dal titolo abilitativo.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesagistiche: Chiesa Madonna Dell'Acqua-Catili.



SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
centro sportivo
scuola media superiore



COLLEGAMENTI



autobus distante 50 metri

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa del Comune Barcellona Pozzo di Gotto (ME) n. 3 particella 273 sub 1 piano T categoria C/2 classe 4 consistenza 53 mq. Rendita € 169,71e particella 273 sub 2 piano 1-2 categoria A/2 classe 9 consistenza 5 vabi Rendita € 271,14 in via Acquacalda n. 66 (vedasi allegato "D").

Il bene oggetto di pignoramento è localizzato in un'area ubicata in via Acquacalda n. 66 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

L'immobile è un fabbricato indipendente con accesso dalla via Acquacalda (vedasi allegato "A" foto n. 1 e 2).

Esso confina per una piccola porzione con terreno particella 605, con fabbricato particella 272, con fabbricato particella 286 e con la via Acquacalda da cui si accede dal civico n. 66 (vedasi allegato "D").

L'immobile in oggetto ricade in zona territoriale omogenea classificata quale "Fr" nel P.R.G. vigente. (vedasi allegato "E").

Il suddetto immobile è composto da un piano terra, un piano primo e un sottotetto (vedasi allegato "J"):

- al piano terra, è localizzata la zona giorno costituita da un ingresso, cucina-soggiorno, un W.C. ed un ripostiglio posto sotto la scala che conduce al primo piano (vedasi allegato "A" da foto n. 4 a n.12);
- al primo piano è localizzata la zona notte da cui si accede dalla scala interna così distribuita: un disimpegno, due camere da letto, una camera da letto matrimoniale con annesso bagno, un servizio igienico dotato di areazione forzata (vedasi allegato "A" da foto n. 14 a n. 25);
- al piano sottotetto si accede da una botola servita da una scala retrattile in legno e non vi sono tramezzature per l'intera superficie (vedasi allegato "A" da foto n. 26 a n. 27).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,50 m al piano terra, di un'altezza interna di 2,93 m al piano primo e un'altezza interna variabile tra 1,95 m e 0,30 m al piano sottotetto.

I pavimenti sono di buona fattura ed in buono stato di conservazione così come pure i rivestimenti dei servizi igienici e della cucina.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera oltre alle persiane anch'esse in alluminio di colore bianco avorio (vedasi allegato "A").

Sono inoltre presenti i seguenti impianti:

1. impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti in alluminio (termosifoni) del tipo a collettore;
2. caminetto posto ad angolo della cucina-soggiorno al piano terra;
3. impianto di video citofonico;



4. impianto elettrico e TV;
5. climatizzatori: uno posto nella camera da letto matrimoniale con l'unità esterna collocata nel prospetto principale e un'altro posto al piano terra nella cucina-soggiorno con l'unità esterna collocata nel prospetto sulla via Acquacalda.

La superficie coperta al piano terra, compresi i muri perimetrali è pari a mq. 70,50.

La superficie coperta al primo piano, compresi i muri perimetrali è pari a mq. 78,50.

La superficie coperta al piano sottotetto, compresi i muri perimetrali è pari a mq. 78,50.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : Porte realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso</i> : infisso esterno realizzato in alluminio. Centrale con due porzioni laterali in vetro colorato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès. In buono stato di conservazione	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in nei servizi igienici realizzato in ceramica	nella media	
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in marmo. Collegamento verticale interno tra piano terra e primo piano.	al di sopra della media	
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio con giunto termico. In prevalenza a due ante apribili a bandiera con persiane.	nella media	

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : videocitofono	nella media	
<i>condizionamento</i> : con alimentazione a elettrico	nella media	
<i>elettrico</i> :	al di sopra della media	
<i>gas</i> : con alimentazione a metano	nella media	
<i>idrico</i> : con alimentazione in diretta da rete comunale	nella media	
<i>termico</i> : con alimentazione in metano	al di sopra della media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	70,50	x	100 %	=	70,50
Primo Piano	78,50	x	100 %	=	78,50
Sottotetto	38,30	x	25 %	=	9,57
Balcone al piano primo	1,75	x	33 %	=	0,58
Totale:	189,05				159,15

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: 04/12/2023

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: via Dei Vespri

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 96.000,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2023

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: via Torrente Idria

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 489,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: NextCasa Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: via Risorgimento

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 607,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: NextCasa Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: via Umberto I°

Superfici principali e secondarie: 183

Superfici accessorie:



Prezzo: 90.000,00 pari a 491,80 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: NextCasa Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: via Acquacalda

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate (12/11/2023)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 920,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 159,15 x 695,30 = **110.658,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.658,73**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.658,73**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato è il metodo di stima per confronto o metodo comparativo.

Esso è il metodo tendente ad ottenere una valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia per la tipologia edilizia, sia per la localizzazione nel territorio comunale, che per la destinazione d'uso e per le condizioni generali quali manutenzione, esposizione, rifiniture e quant'altro possa incidere a determinare il più probabile valore di mercato.

Nel criterio di stima comparativo sono state utilizzate fonti dirette come quelle ricavate da agenzie immobiliari presenti nel territorio comunale, pubblicati nei siti Web di riferimento, (vedasi allegato "F") e fonti indiretti quali Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, (vedasi allegato "G").

Il prezzo di vendita riscontrato nelle agenzie immobiliari varia da **€ 489,13** al metro quadrato, valore minimo riscontrato, a **€ 800,00** al metro quadrato, valore massimo, con un valore medio di **€ 605,60** al metro quadrato (vedasi allegato "F").

La consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate Anno 2023 - Semestre 1, evidenzia che il prezzo di mercato di immobili con destinazione residenziale siti in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in zona periferica codice zona OMI D1: Abitazioni civili da un minimo di **€ 650,00** al metro quadrato ad un massimo di **€ 920,00** al metro quadrato. In media il valore del prezzo riscontrato è pari a **€ 785,00** al metro quadrato. (cfr. allegato "G").

Si è quindi fatto riferimento al valore medio tra i due indicatori esaminati pari a $€ (605,60+785,00)/2 = € 695,30$ al metro quadrato.



Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Gabetti Franchising Barcellona Pozzo di Gotto (ME); NextCasa Barcellona Pozzo di Gotto (ME), osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate

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	Civile abitazione	159,15	0,00	110.658,73	110.658,73
				110.658,73 €	110.658,73 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.142,73**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.407,14**

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: **€. 35,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.700,00**

data 11/12/2023

il tecnico incaricato
Sebastiano Francesco Cilona

