



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

646/1992

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Corrado Rosina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Maria Elena Pino

CF:PNIMLN83D49F206N

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V.SECONDA SAL.DEL CARMINE, 24

telefono: 3496097023

email: melena83@hotmail.it

PEC: mariaelena.pino@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 646/1992

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **negozio** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Giuseppe Garibaldi 250, della superficie commerciale di **310,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è ubicato in via G. Garibaldi n°250 a Barcellona Pozzo di Gotto, una via del centro città. Per anni è stato utilizzato come attività commerciale, oggi cessata.

Il luogo è raggiungibile percorrendo dal casello autostradale di Barcellona Pozzo di Gotto la SS113 in direzione Messina. Successivamente si attraversa per un breve tratto la via San Giovanni per poi immettersi nella via G. Garibaldi, come mostra l'allegato n 1.

Si accede all'immobile da un'apertura rientrata ubicata sulla via Garibaldi.

L'immobile confina a nord ovest con via Garibaldi, a nord est con immobile altra ditta a sud est con terreno di altra ditta a sud ovest con fabbricato di altra ditta.

L'immobile si compone di più corpi collegati tra loro in maniera complessa e articolata.

E' formato da un corpo principale a 4 elevazioni fuori terra (oltre terrazzo) dal quale si accede all'intera struttura, contraddistinto dal foglio 53 part. 304-306-305 sub.3-3-7 (ex 53 part. 305 sub. 3 ed ex foglio 53 part.306-305 sub.1-5), vedi visura allegata (allegato n°2).

Il corpo principale a 4 elevazioni fuori terra più copertura, originariamente a due elevazioni fuori terra, è stato negli anni oggetto di ristrutturazioni, sopraelevazioni e ampliamenti. Sopraelevazioni e ampliamenti per i quali non risulta esserci alcun titolo autorizzativo, ma è presente una semplice comunicazione di modifiche di prospetto ed opere interne depositata in data 15 luglio 1961 (allegato n°5).

L'immobile originario è infatti di antichissima costruzione e l'atto d'acquisto risale all'anno 1959 (allegato n°3).

Partendo dal piano terra si precisa che una parte del locale commerciale è da escludere dalla procedura esecutiva in quanto di proprietà di altra ditta estranea all'esecuzione.

Risulta agli atti che quest'ultima porzione, identificata catastalmente al foglio 53 part.305 sub.6 (ex foglio 53 part.305 sub.2), appartiene a [REDACTED] come indicato nella planimetria sopra indicata ed evidenziata in verde.

Oggi di fatto la proprietà di [REDACTED] e quella di [REDACTED] identificata al foglio 53 part. 304-306-305 sub.3-3-7 (ex f.53 part.305 sub.3) sono comunicanti perché ne è stato abbattuto il muro divisorio. Tale condizione non è stata mai ripristinata, nonostante da contratto d'affitto (presente in atti, che si ripropone nell'allegato n°4) è stato esplicitato che il ripristino dello stato dei luoghi sia a carico dell'affittuario.

Si evidenzia pertanto che, una volta aggiudicato il lotto, il nuovo proprietario dovrà prendersi carico di ripristinare lo stato dei luoghi e regolarizzare, contestualmente a [REDACTED], la situazione dal punto di vista catastale.

Infondo al locale commerciale di [REDACTED] al piano terra sono ubicate le scale di collegamento con i piani superiori, come indicato nella planimetria (foto 1).

Al piano primo vi è un collegamento diretto tra due corpi di fabbrica non coevi (corrispondente all'ex foglio 53 part.305 sub.5 ed in parte all'ex foglio 53 part.306 sub.1) – Foto n°12 della documentazione fotografica (allegato n°8).



Si suppone che questo collegamento sia stato realizzato in epoca successiva e precisamente a seguito della sopraelevazione dell'area soprastante la proprietà a piano terra di [REDACTED] (ex part.305 sub.3).

A conferma di ciò vi è la conformazione dei due immobili, l'uno in cemento armato e l'altro in muratura e poi è stato riscontrato in fase di sopralluogo un percorso di accesso alternativo con delle scale che probabilmente conducevano al piano primo (allegato n°8 – documentazione fotografica foto n°17 -18-19-20).

Il dato certo è che non essendo le due porzioni di immobili coeve, ci sarà stato senza ombra di dubbio, un percorso d'accesso alternativo per raggiungere il primo piano.

Da quest'ultima unità (ex part.306 sub.1) si accede al primo piano di un altro corpo retrostante annesso totalmente pericolante indicato schematicamente nella pianta rappresentata a pag.5 e nella foto 17.

L'intera attività commerciale veniva svolta a piano terra, primo e secondo. Al piano terzo è presente un'unità immobiliare (foto n°28-29-30-31-32-33-34) ed al piano quarto è presente un piccolo vano con terrazzino di copertura (foto n°35-36-37-38).

Tutti i piani sono serviti da un'unica scala alla quale si accede dall'attività commerciale a piano terra (foto 6 e 7).

Il raggiungimento dei vari piani infatti ha creato negli anni una servitù gravante sul piano terra.

Dal punto di vista catastale i piani secondo, terzo e quarto, non erano censiti in catasto, pertanto la sottoscritta ha provveduto a censire anche queste unità e redigere le opportune planimetrie così come indicato nel mandato del G.E.

Si allegano visure aggiornate e planimetrie (allegati n°2 e n°6).

Nel complesso le condizioni dell'immobile sono fatiscenti, un po' per la presenza del materiale accatastato che rende poco salubri i locali, ma anche per infiltrazioni presenti in corrispondenza delle aperture e del terrazzo di copertura.

Il pavimento a piano terra è in marmo così come il suo prospetto. Ai piani superiori il pavimento è in scaglie di marmo, le pareti hanno semplici finiture ad intonaco e gli infissi sono in parte in ferro ed in parte in legno.

Si riscontra la presenza di impianto elettrico ed idrico ma da anni in disuso.

La scala di collegamento tra i vari piani è rifinita in marmo ad eccezione della scala che conduce dal piano terzo al quarto. Quest'ultima infatti è prefabbricata in ferro a chiocciola.

Come si evince dalla visura storica e dalla relazione del professionista delegato, il fabbricato ed i corpi annessi sono stati sempre di proprietà della parte eseguita, ad eccezione della porzione acquisita con l'atto del 1959.

Quanto rilevato e analizzato, per la sua conformazione non risulta divisibile perché l'immobile è servito da un'unica scala il cui accesso è consentito dall'attività commerciale a piano terra, pertanto è stato identificato come lotto unico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di $H_m = 2,70$ m. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 304-306-305 sub. 3-3-7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 252 mq, rendita 9.162,36 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n 250, piano: T - 1- 2 -3 -4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	310,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 264.388,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 264.388,70
Data della valutazione:	27/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile durante il sopralluogo risulta occupato interamente da merce di proprietà del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da - Pignoramento trascritto il 12 gennaio 1987 al n°1004 registro particolare rinnovato ai sensi della legge 69/2009 il 1°luglio 2010 ai nn 21465/14487 che, fra l'altro, ha ad oggetto fg.35 particelle 341,342,343, fg.53 partt.305 sub.5, 306 sub.1 e fg.

pignoramento, derivante da Pignoramento trascritto il 22 marzo 2010 ai nn 8958/6277 che, fra l'altro, ha ad oggetto fg.53 partt.305 sub.5 e 306 sub.1, 305 sub.3 e fg.35 part.346.

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
Ulteriori avvertenze:	



Si precisa, come più volte ribadito, che ad essere oggetto di procedura non è l'intero fabbricato ma è da escludere la proprietà di [REDACTED] oggi fg.53 part.305 sub.6 (ex foglio 53 part.305 sub.2).

Oggi le unità foglio 53 part.304-306-305 sub.3-3-7 e foglio 53 part.305 sub.6 sono comunicanti a causa dell'abbattimento del muro divisorio.

Ai fini della fruizione, una volta acquisito il bene, sarà necessario regolarizzare questa situazione sia sui luoghi che negli atti catastali.

Inoltre l'eventuale acquirente dovrà, di concerto con la ditta confinante, regolarizzare dal punto di vista catastale l'avvenuta variazione.

Non risultano attestazioni che certificano l'agibilità/abitabilità dell'immobile.

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto della presente stima la scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Barcellona Pozzo di Gotto in data 1 giugno 2023 per verificare la presenza di concessioni edilizie rilasciate alla ditta esecutata effettuando anche ricerche personali di concerto con il personale preposto presso gli archivi di ufficio.

Dalle ricerche effettuate non sono state riscontrate autorizzazioni o concessioni, ma solo una comunicazione di lavori inerenti interventi di ristrutturazione (Allegato °5).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il cespite in questione, di proprietà dell'esecutata [REDACTED] è un fabbricato pervenuto con atto di vendita in Notar Maimone il 19/08/1959 (allegato n° 3).

Non è nota la provenienza della restante porzione di immobile. Ma in visura catastale appartiene da sempre alla ditta esecutata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita Notar Maimone - Allegato n°3, con atto stipulato il 18/08/1959 a firma di Notar Maimone

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Barcellona P.G. non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione o concessione, ma solo una comunicazione di ristrutturazione avvenuta il 15 luglio 1961 (allegato n°5).



Dal punto di vista catastale non risultano difformità in quanto la sottoscritta ha provveduto alla regolarizzazione dell'immobile comprensivo delle sue sopraelevazioni e superfetazioni, come previsto da mandato.

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto della presente stima la scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Barcellona Pozzo di Gotto in data 1 giugno 2023 per verificare la presenza di concessioni edilizie rilasciate alla ditta esecutata effettuando anche ricerche personali di concerto con il personale preposto presso gli archivi di ufficio.

Dalle ricerche effettuate non sono state riscontrate autorizzazioni o concessioni, ma solo una comunicazione di lavori inerenti interventi di ristrutturazione (Allegato °5).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: (vedi descrizione)

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: (vedi descrizione)

L'immobile risulta .

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 250

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO 1

negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Giuseppe Garibaldi 250, della superficie commerciale di **310,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è ubicato in via G. Garibaldi n°250 a Barcellona Pozzo di Gotto, una via del centro città. Per anni è stato utilizzato come attività commerciale, oggi cessata.

Il luogo è raggiungibile percorrendo dal casello autostradale di Barcellona Pozzo di Gotto la SS113 in direzione Messina. Successivamente si attraversa per un breve tratto la via San Giovanni per poi immettersi nella via G. Garibaldi, come mostra l'allegato n 1.

Si accede all'immobile da un'apertura rientrata ubicata sulla via Garibaldi.

L'immobile confina a nord ovest con via Garibaldi, a nord est con immobile altra ditta a sud est con terreno di altra ditta a sud ovest con fabbricato di altra ditta.

L'immobile si compone di più corpi collegati tra loro in maniera complessa e articolata.

E' formato da un corpo principale a 4 elevazioni fuori terra (oltre terrazzo) dal quale si accede all'intera struttura, contraddistinto dal foglio 53 part. 304-306-305 sub.3-3-7 (ex 53 part. 305 sub. 3 ed ex foglio 53 part.306-305 sub.1-5), vedi visura allegata (allegato n°2).

Il corpo principale a 4 elevazioni fuori terra più copertura, originariamente a due elevazioni fuori terra, è stato negli anni oggetto di ristrutturazioni, sopraelevazioni e ampliamenti. Sopraelevazioni e



ampliamenti per i quali non risulta esserci alcun titolo autorizzativo, ma è presente una semplice comunicazione di modifiche di prospetto ed opere interne depositata in data 15 luglio 1961 (allegato n°5).

L'immobile originario è infatti di antichissima costruzione e l'atto d'acquisto risale all'anno 1959 (allegato n°3).

Partendo dal piano terra si precisa che una parte del locale commerciale è da escludere dalla procedura esecutiva in quanto di proprietà di altra ditta estranea all'esecuzione.

Risulta agli atti che quest'ultima porzione, identificata catastalmente al foglio 53 part.305 sub.6 (ex foglio 53 part.305 sub.2), appartiene a [REDACTED] come indicato nella planimetria sopra indicata ed evidenziata in verde.

Oggi di fatto la proprietà di [REDACTED] e quella di [REDACTED] identificata al foglio 53 part. 304-306-305 sub.3-3-7 (ex f.53 part.305 sub.3) sono comunicanti perché ne è stato abbattuto il muro divisorio. Tale condizione non è stata mai ripristinata, nonostante da contratto d'affitto (presente in atti, che si ripropone nell'allegato n°4) è stato esplicitato che il ripristino dello stato dei luoghi sia a carico dell'affittuario.

Si evidenzia pertanto che, una volta aggiudicato il lotto, il nuovo proprietario dovrà prendersi carico di ripristinare lo stato dei luoghi e regolarizzare, contestualmente a [REDACTED], la situazione dal punto di vista catastale.

Infondo al locale commerciale di [REDACTED] al piano terra sono ubicate le scale di collegamento con i piani superiori, come indicato nella planimetria (foto 1).

Al piano primo vi è un collegamento diretto tra due corpi di fabbrica non coevi (corrispondente all'ex foglio 53 part.305 sub.5 ed in parte all'ex foglio 53 part.306 sub.1) – Foto n°12 della documentazione

fotografica (allegato n°8).

Si suppone che questo collegamento sia stato realizzato in epoca successiva e precisamente a seguito della sopraelevazione dell'area soprastante la proprietà a piano terra di [REDACTED] (ex part.305 sub.3).

A conferma di ciò vi è la conformazione dei due immobili, l'uno in cemento armato e l'altro in muratura e poi è stato riscontrato in fase di sopralluogo un percorso di accesso alternativo con delle scale che probabilmente conducevano al piano primo (allegato n°8 – documentazione fotografica foto n°17 -18-19-20).

Il dato certo è che non essendo le due porzioni di immobili coeve, ci sarà stato senza ombra di dubbio, un percorso d'accesso alternativo per raggiungere il primo piano.

Da quest'ultima unità (ex part.306 sub.1) si accede al primo piano di un altro corpo retrostante annesso totalmente pericolante indicato schematicamente nella pianta rappresentata a pag.5 e nella foto 17.

L'intera attività commerciale veniva svolta a piano terra, primo e secondo. Al piano terzo è presente un'unità immobiliare (foto n°28-29-30-31-32-33-34) ed al piano quarto è presente un piccolo vano con terrazzino di copertura (foto n°35-36-37-38).

Tutti i piani sono serviti da un'unica scala alla quale si accede dall'attività commerciale a piano terra (foto 6 e 7).

Il raggiungimento dei vari piani infatti ha creato negli anni una servitù gravante sul piano terra.

Dal punto di vista catastale i piani secondo, terzo e quarto, non erano censiti in catasto, pertanto la sottoscritta ha provveduto a censire anche queste unità e redigere le opportune planimetrie così come indicato nel mandato del G.E.

Si allegano visure aggiornate e planimetrie (allegati n°2 e n°6).

Nel complesso le condizioni dell'immobile sono fatiscenti, un po' per la presenza del materiale accatastato che rende poco salubri i locali, ma anche per infiltrazioni presenti in corrispondenza delle aperture e del terrazzo di copertura.

Il pavimento a piano terra è in marmo così come il suo prospetto. Ai piani superiori il pavimento è in scaglie di marmo, le pareti hanno semplici finiture ad intonaco e gli infissi sono in parte in ferro ed in parte in legno.

Si riscontra la presenza di impianto elettrico ed idrico ma da anni in disuso.

La scala di collegamento tra i vari piani è rifinita in marmo ad eccezione della scala che conduce dal



piano terzo al quarto. Quest'ultima infatti è prefabbricata in ferro a chiocciola.

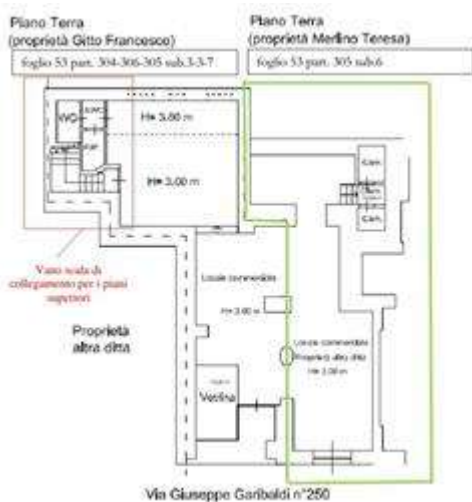
Come si evince dalla visura storica e dalla relazione del professionista delegato, il fabbricato ed i corpi annessi sono stati sempre di proprietà della parte esecutata, ad eccezione della porzione acquisita con l'atto del 1959.

Quanto rilevato e analizzato, per la sua conformazione non risulta divisibile perché l'immobile è servito da un'unica scala il cui accesso è consentito dall'attività commerciale a piano terra, pertanto è stato identificato come lotto unico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di $H_m = 2,70$ m. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 304-306-305 sub. 3-3-7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 252 mq, rendita 9.162,36 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n 250, piano: T - 1- 2 -3 -4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

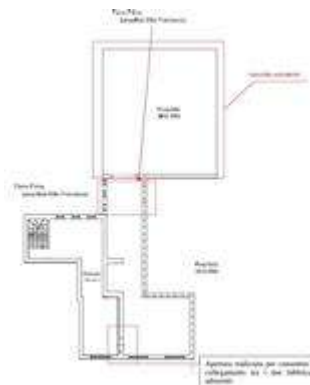
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



Nell'immagine si evidenzia in rosso la proprietà di Gatto Francesco ed in verde quella di Merlino Teresa.



Vista dell'interno del piano terra di proprietà di Gatto Francesco. I palazzi sulla sinistra separano la proprietà di Gatto da quella di Merlino, linea di confine nella quale è stato realizzato il vano.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono



inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'epoca di prima edificazione dell'immobile in oggetto è antecedente al 1959, come attesta l'atto di vendita.

Non si conosce l'epoca di edificazione delle sopraelevazioni e degli ampliamenti, ma è certo che tutto sia avvenuto successivamente all'anno 1961 (come attesta l'allegato n°5), ma comunque prima del 1987, anno in cui è stato trascritto il pignoramento.

Oggi l'immobile ricade in zona A1, pertanto non è consentito aumento di volume ma solo demolizione e ricostruzione del volume esistente.

Alla luce di quanto sopra detto, non è possibile stabilire con certezza l'epoca di edificazione delle sopraelevazioni, pertanto non è possibile dire con esattezza se sia possibile procedere ad una sanatoria degli abusi in virtù dell'art.40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n°47, oppure no.

A completezza della documentazione inerente l'immobile, e così come previsto nel verbale di incarico, la sottoscritta ha redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) dal quale si evince che l'unità immobiliare ricade nella classe energetica E (allegato n°7).

CLASSE ENERGETICA:



[76,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20231115-083005-72632 registrata in data 15/11/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	115,30	x	100 %	=	115,30
Piano primo	265,54	x	50 %	=	132,77
Piano secondo	125,90	x	25 %	=	31,48
Piano terzo	31,37	x	100 %	=	31,37
Totale:	538,11				310,92



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito si riporta la determinazione della stima dapprima per piano e successivamente se ne fornisce il valore complessivo.

PIANO TERRA (locale commerciale)

A) Vani principali ed accessori diretti

Superfici dei vani principali ed accessori diretti mq 115,29

B) Pertinenze – ornamento

Superficie totale pertinenza antistante = mq 10,17

Sup. pertinenza al 20% = 0,005

Destinazione complessivo	Superficie	Valore unitario	valore
A) Vani principali ed accessori Vani principali	mq 115,29	€/mq 820,00	€
94.537,80			
B) Pertinenze – ornamento direttamente comunicanti Corte antistante	mq 0,005	€/mq 820,00	€ 4,10
Valore complessivo dell'unità immobiliare ed accessori: € 94.541,90			

PIANO PRIMO (deposito)

B) Pertinenza comunicante con il locale principale

Superficie totale = 265,54

Sup. al 50% = 132,77

Destinazione valore complessivo	Superficie	Valore unitario	valore
B) Pertinenze – ornamento direttamente comunicanti Deposito	mq 132,77	€/mq 820,00	€
108.871,40			
Valore complessivo dell'unità immobiliare ed accessori: € 108.871,40			

PIANO SECONDO (deposito)

C) Pertinenza non comunicante con il locale principale

Superficie totale = mq 125,90

Sup. al 25% = 31,48

Superficie omogenizzata: mq 31,48

Destinazione complessivo	Superficie	Valore unitario	valore
C) Pertinenze – ornamento non comunicanti Deposito	mq 31,48	€/mq 820,00	€



25.813,60

PIANO TERZO (uffici)

C) Pertinenza non comunicante con il locale principale

Superficie totale = mq 117,80

Sup. al 25% = 29,45

Area scoperta ad uso esclusivo 20% = 9,59 al 20% = 1,92

Superficie omogenizzata: mq 29,45 + 1,92 = 31,37

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore
--------------	------------	-----------------	--------

complessivo

D) Pertinenze – ornamento non comunicanti

Uffici + balcone	mq 31,37	€/mq 820,00	€
------------------	----------	-------------	---

25.723,40

PIANO QUARTO (Deposito)

C) Pertinenza non comunicante con il locale principale

Superficie totale = mq 20,47

Sup. al 25% = 5,12

Area scoperta ad uso esclusivo 20% = 40,04 al 20% = 8,008

Superficie omogenizzata: mq 20,47 + 8,008 = 28,48

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore
--------------	------------	-----------------	--------

complessivo

E) Pertinenze – ornamento non comunicanti

Deposito + balcone	mq 28,48	€/mq 820,00	€
--------------------	----------	-------------	---

23.353,60

Area scoperta ad uso esclusivo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	278.303,90
-----------------	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore per assenza di garanzia da vizi occulti dell'immobile in una percentuale pari al 5% del valore stimato	-13.915,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 264.388,70
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 264.388,70
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di Stima**

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche, si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.



9.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili, professionisti locali.

9.3 Valutazione unità immobiliare lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione, tipologia e posizione similari al cespite in oggetto nelle condizioni in cui si trova tenendo conto delle attuali condizioni di mercato. Tale valore è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali e altri operatori del settore.

Dalle ricerche effettuate si è potuto rilevare che il valore medio è pari ad €/mq 1035 per negozi, così come indicato dalle quotazioni OMI (allegato n°9). Tenuto conto delle condizioni dell'immobile, si ritiene di attribuire all'immobile in questione un valore pari a €/mq 820.

Calcolo della superficie commerciale vendibile

Al fine di determinare la superficie commerciale vendibile ci si riferisce, in particolare, a quanto disposto dell'allegato 2 del Manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio.

Al punto 2) dello stesso, che si riferisce ad unità immobiliari parti di un edificio si legge che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- A) Superficie dei vani principali ed accessori diretti.
 B) Superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie:
- Comunicanti con i locali principali;
 - Non comunicanti con i locali principali;
 - Area scoperta ad uso esclusivo.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	negozio	310,92	0,00	264.388,70	264.388,70
				264.388,70 €	264.388,70 €

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: **€. 264.388,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 264.388,70



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 646/1992

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2 a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Vittorio Alfieri, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto è ubicato in via Vittorio Alfieri a Barcellona Pozzo di Gotto, in centro.

L'area confina in parte con altre porzioni di terreno ed in parte con fabbricati adiacenti.

Per molto tempo è stato in condizione di totale abbandono. Solo di recente è stato ripulito per consentirne l'accesso ed i dovuti rilievi.

Il luogo è raggiungibile percorrendo dal casello autostradale di Barcellona Pozzo di Gotto la SS113 in direzione Messina. Successivamente all'incrocio con la Via Umberto I è necessario svoltare a destra e poi a sinistra all'incrocio con la via Giosuè Carducci.

Successivamente è necessario raggiungere il Duomo fino ad incrociare la via Vittorio Alfieri, e dunque svoltare a sinistra, come mostra l'allegato n 1.

L'immobile oggetto di procedura ha accesso diretto dalla via Vittorio Alfieri.

Il terreno in oggetto si trova in una posizione interposta tra altre piccole corti intercluse.

Si suppone che le piccole corti che confinano oggi su questo terreno siano il residuo delle edificazioni dei fabbricati adiacenti ai quali, tra l'altro, sono abbinati.

Non ci sono recinzioni che ne delimitano l'area ma è possibile individuarne la corretta ubicazione prendendo come riferimento gli immobili che perimetrano l'intera corte.

Si riscontra una errata campitura in mappa catastale in quanto tale terreno è identificato erroneamente con il retino che corrisponde a quello di un fabbricato.

Il quartiere in cui è ubicato il terreno è centralissimo. Vicinissimo si trova l'ufficio postale e nel raggio di pochi km vi sono servizi essenziali come un presidio ospedaliero, il presidio dei Carabinieri, un impianto sportivo e scuole pubbliche e private di ogni ordine e grado.

Pur affacciandosi su una via del centro sembra un luogo abbastanza tranquillo.

Pur essendo stato da sempre abbinato all'immobile di via Garibaldi (LOTTO 1 della relazione del professionista delegato), anche in virtù dell'atto di provenienza del 19/08/1959, di fatto per conformazione è una pertinenza con accesso totalmente indipendente e non comunicante con l'immobile.

Ad esso infatti si accede mediante un cancello ubicato lungo la via Alfieri.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 210, deduzione E, reddito agrario 2,39 €, reddito dominicale 7,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

21,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.700,00
Data della valutazione:	27/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da Pignoramento trascritto il 12 gennaio 1987 al n°1004 registro particolare rinnovato ai sensi della legge 69/2009 il 1° luglio 2010 ai nn. 21465/14487 che, fra l'altro, ha ad oggetto fg.35 particelle 341,342,343, fg. 53 partt.305 sub.5, 306 sub.1 e fg

pignoramento, derivante da Pignoramento trascritto il 22 marzo 2010 ai nn.8958/6277 che, fra l'altro, ha ad oggetto fg.53 partt.305 sub.5 e 306 sub.1, 305 sub.3 e fg.35 part.346.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita Notar Maimone - Allegato n°3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA VITTORIO ALFIERI
DI CUI AL PUNTO 2

a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Vittorio Alfieri, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto è ubicato in via Vittorio Alfieri a Barcellona Pozzo di Gotto, in centro.

L'area confina in parte con altre porzioni di terreno ed in parte con fabbricati adiacenti.

Per molto tempo è stato in condizione di totale abbandono. Solo di recente è stato ripulito per consentirne l'accesso ed i dovuti rilievi.

Il luogo è raggiungibile percorrendo dal casello autostradale di Barcellona Pozzo di Gotto la SS113 in direzione Messina. Successivamente all'incrocio con la Via Umberto I è necessario svoltare a destra e poi a sinistra all'incrocio con la via Giosuè Carducci.

Successivamente è necessario raggiungere il Duomo fino ad incrociare la via Vittorio Alfieri, e dunque svoltare a sinistra, come mostra l'allegato n 1.



L'immobile oggetto di procedura ha accesso diretto dalla via Vittorio Alfieri.

Il terreno in oggetto si trova in una posizione interposta tra altre piccole corti intercluse.

Si suppone che le piccole corti che confinano oggi su questo terreno siano il residuo delle edificazioni dei fabbricati adiacenti ai quali, tra l'altro, sono abbinati.

Non ci sono recinzioni che ne delimitano l'area ma è possibile individuarne la corretta ubicazione prendendo come riferimento gli immobili che perimetrano l'intera corte.

Si riscontra una errata campitura in mappa catastale in quanto tale terreno è identificato erroneamente con il retino che corrisponde a quello di un fabbricato.

Il quartiere in cui è ubicato il terreno è centralissimo. Vicinissimo si trova l'ufficio postale e nel raggio di pochi km vi sono servizi essenziali come un presidio ospedaliero, il presidio dei Carabinieri, un impianto sportivo e scuole pubbliche e private di ogni ordine e grado.

Pur affacciandosi su una via del centro sembra un luogo abbastanza tranquillo.

Pur essendo stato da sempre abbinato all'immobile di via Garibaldi (LOTTO 1 della relazione del professionista delegato), anche in virtù dell'atto di provenienza del 19/08/1959, di fatto per conformazione è una pertinenza con accesso totalmente indipendente e non comunicante con l'immobile.

Ad esso infatti si accede mediante un cancello ubicato lungo la via Alfieri.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 210, deduzione E, reddito agrario 2,39 €, reddito dominicale 7,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Foto aerea in cui viene evidenziata l'ubicazione del terreno



Sovrapposizione foto aerea e cartello (tratto da FORM-APS)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (allegato 2), il terreno ricade in zona destinata a parcheggio e ricade nel sito di attenzione del P.A.I.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Valore area	210,00	x	10 %	=	21,00
Totale:	210,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

9.1 Criterio di stima

E' necessario, preliminarmente, individuare la metodologia di stima più idonea ed appropriata a determinare il valore venale di un'area destinata a parcheggio.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione. Un procedimento è diretto o sintetico comparativo, l'altro indiretto o analitico.

Per i nostri scopi e tenendo conto delle difficoltà a reperire un saggio di capitalizzazione congruo ed attendibile da applicare al reddito percepibile dal bene (procedimento analitico) appare più corretto applicare una stima sintetica comparativa.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili, professionisti locali.

9.3 Valutazione terreno lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Ai fini della stima del terreno in oggetto, avendo riscontrato dal certificato di destinazione urbanistica che tale superficie è destinata a parcheggio pubblico, ne è stata considerata la potenziale utilizzazione, ovvero a parcheggio.

L'ubicazione in un'area storicamente urbanizzata costituisce un elemento che evidenzia l'importanza strategica della superficie, in un contesto normalmente caratterizzato dall'esiguità degli spazi scoperti tra gli edifici, ove ricoverare le auto per le abitazioni e creare aree a servizio delle attività commerciali ivi esistenti.

Alla luce di quanto sopra esposto è evidente l'importanza che riveste l'area in questione all'interno



del nucleo abitato in particolar modo se della stessa se ne valutano come caratteristiche la pertinenzialità.

In virtù delle considerazioni sopra esposte appare aderente al caso in questione valutare l'area in oggetto relazionandola al valore dei fabbricati dei quali potrebbe divenire diretta pertinenza.

In relazione al coefficiente di omogenizzazione da applicare, anche alla luce di quanto disposto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" predisposto dall'Agenzia del Territorio, si ritiene congruo applicare quanto previsto per le "pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare" computando una percentuale pari al 10% della superficie.

Assumendo, pertanto, come equo il valore di mercato unitario medio per i fabbricati della zona pari a €/mq 700

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' necessario, preliminarmente, individuare la metodologia di stima più idonea ed appropriata a determinare il valore venale di un'area destinata a parcheggio.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione. Un procedimento è diretto o sintetico comparativo, l'altro indiretto o analitico.

Per i nostri scopi e tenendo conto delle difficoltà a reperire un saggio di capitalizzazione congruo ed attendibile da applicare al reddito percepibile dal bene (procedimento analitico) appare più corretto applicare una stima sintetica comparativa.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili, professionisti locali.

9.3 Valutazione terreno lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Ai fini della stima del terreno in oggetto, avendo riscontrato dal certificato di destinazione urbanistica che tale superficie è destinata a parcheggio pubblico, ne è stata considerata la potenziale utilizzazione, ovvero a parcheggio.

L'ubicazione in un'area storicamente urbanizzata costituisce un elemento che evidenzia l'importanza strategica della superficie, in un contesto normalmente caratterizzato dall'esiguità degli spazi scoperti tra gli edifici, ove ricoverare le auto per le abitazioni e creare aree a servizio delle attività commerciali ivi esistenti.

Alla luce di quanto sopra esposto è evidente l'importanza che riveste l'area in questione all'interno del nucleo abitato in particolar modo se della stessa se ne valutano come caratteristiche la pertinenzialità.

In virtù delle considerazioni sopra esposte appare aderente al caso in questione valutare l'area in oggetto relazionandola al valore dei fabbricati dei quali potrebbe divenire diretta pertinenza.

In relazione al coefficiente di omogenizzazione da applicare, anche alla luce di quanto disposto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" predisposto dall'Agenzia del Territorio, si ritiene congruo applicare quanto previsto per le "pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare"



computando una percentuale pari al 10% della superficie.

Assumendo, pertanto, come equo il valore di mercato unitario medio per i fabbricati della zona pari a €/mq 700.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI

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
2		21,00	0,00	14.700,00	14.700,00
				14.700,00 €	14.700,00 €

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: **€. 14.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 646/1992

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3 **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Luigi Einaudi, della superficie commerciale di **852,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è ubicato in via Luigi Einaudi snc (ex via Sambuca) a Barcellona Pozzo di Gotto, una zona non molto distante dal centro.

L'immobile è totalmente a rustico e necessita di ristrutturazione. Da progetto si prevede al piano terra la realizzazione in parte di attività commerciale ed in parte di abitazione. Per i restanti piani il progetto prevede la realizzazione di due unità abitative per piano ad esclusione del terrazzo di copertura a piano quarto.

Il luogo è raggiungibile percorrendo dal casello autostradale di Barcellona Pozzo di Gotto la SS113 in direzione Messina. Successivamente all'incrocio con la Via San Vito è necessario svoltare a sinistra e percorrere la suddetta via fino alla fine. Poi è necessario svoltare a destra e poi subito a sinistra, come mostra l'allegato n°1.

Si precisa che le due unità a piano secondo appartengono ad altra ditta estranea alla procedura esecutiva, come attesta l'atto di vendita (allegato n°3), pertanto sono state escluse dalla stima.

Si accede all'immobile dalla sopraccitata via Einaudi e da una successiva piccola corte condominiale che conduce al vano scala.

L'immobile ha tutti e quattro i fronti liberi e confina a Sud-Ovest con la via Einaudi. I restanti fronti confinano con gli spazi d'isolamento in parte di proprietà della parte esecutata ed in parte dell'intero complesso condominiale. Tali corti a loro volta confinano con terreni di altre ditte.

Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è servito da servizi essenziali. A pochi metri si trova un presidio ospedaliero e a pochi chilometri dall'immobile si trovano l'ufficio postale, il presidio dei Carabinieri, un impianto sportivo e scuole pubbliche e private di ogni ordine e grado. L'area intorno alla quale è ubicato l'immobile è abbastanza tranquilla.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2159 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 2159 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 2159 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 2159 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 2159 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 2159 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	852,46 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:	€. 312.517,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 312.517,78
Data della valutazione:	27/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al sopralluogo alcune unità sono risultate libere, in altre é stata riscontrata la presenza di materiale di proprietà della parte esecutata.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da Trascrizione contro del 12 gennaio 1987 – Registro Particolare 1004 rinnovato ai sensi della legge 69/2009 il 1 luglio 2010 ai nn 21465/14487

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita in notaio Salvatore Cutrupia, con atto stipulato il 08/05/1980 a firma di Notaio Salvatore Cutrupia ai nn. n°101344/8894 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **Licenza edilizia n°2438 del 29/01/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante alla L.E. N. **Variante alla L.E. del 07/10/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva è ubicato nel terreno identificato dall'ex F.18 part.1450, per il quale la sottoscritta ha provveduto a richiedere certificato di destinazione urbanistica (allegato n°7) prima di procedere all'inserimento in mappa catastale dell'immobile e all'accatastamento a rustico delle singole unità.

Come si evince da pag.2 del certificato di destinazione urbanistica la zona in cui è ubicato l'immobile è in parte B1(art.115 zona del tessuto urbano esistente e di completamento) ed in parte FV (art.91 verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport).

Da progetto si prevede la realizzazione di unità immobiliari con destinazione d'uso abitazione ad esclusione di un'unità a piano terra destinata ad attività commerciale.

Difformità urbanistico edilizie:

L'immobile sotto il profilo urbanistico, se pur non ultimato, rispecchia quanto previsto nel progetto architettonico.

Ai fini dell'ultimazione sarà necessario richiamare la concessione in variante autorizzata e rivalutare gli oneri concessori stimati sommariamente in euro 13.000,00.

Difformità catastali:

Dal punto di vista catastale non risultano difformità in quanto la sottoscritta ha provveduto alla regolarizzazione a rustico dell'immobile e delle sue unità, come previsto da mandato, pertanto, l'ultimazione dei lavori comporterà una successiva regolarizzazione al finito.



Altre informazioni utili per l'acquirente

Si precisa, come più volte ribadito, che ad essere oggetto di procedura non è l'intero fabbricato ma sono da escludere il sub.7 ed il sub.8 al piano secondo di proprietà di altra ditta estranea alla procedura.

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto della presente stima, la scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Barcellona Pozzo di Gotto in data 1 giugno 2023 per verificare la presenza di concessioni edilizie rilasciate alla ditta esecutata effettuando anche ricerche personali di concerto con il personale preposto presso gli archivi di ufficio.

Dalle ricerche effettuate è stato riscontrato che per il l'immobile in oggetto sono state presentate ed approvate le seguenti autorizzazioni

- Licenza edilizia n°2438 del 29/01/1975 in ditta [REDACTED];
- Variante alla L.E. del 07/10/1980 in ditta [REDACTED]

Si precisa che la licenza è stata rilasciata per la realizzazione di due corpi di fabbrica uno dei quali possiede unità oggetto della procedura.

Per ciò che concerne le approvazioni strutturali si rileva l'assenza della relazione a struttura ultimata e del collaudo.

Nell'atto di compravendita è citata una autorizzazione del Genio Civile n.7121 sezione 1/B del 18/04/1978.

La sottoscritta ha fatto richiesta di consultazione presso il Genio Civile, ma gli atti reperiti fanno solo riferimento all'altro immobile realizzato in forza della medesima concessione.

Gli atti non individuati potrebbero essere collocati erroneamente fuori dal fascicolo o potrebbero essere andati perduti.

Analizzando la documentazione presente in atti è stato riscontrato che gli oneri concessori relativi al fabbricato in oggetto non erano dovuti.

Ai fini dell'ultimazione dell'immobile è stata eseguita una stima degli oneri concessori da versare ai fini del rilascio del permesso di costruire per il completamento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA LUIGI EINAUDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 3

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Luigi Einaudi, della superficie commerciale di **852,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è ubicato in via Luigi Einaudi snc (ex via Sambuca) a Barcellona Pozzo di Gotto, una zona non molto distante dal centro.

L'immobile è totalmente a rustico e necessita di ristrutturazione. Da progetto si prevede al piano terra la realizzazione in parte di attività commerciale ed in parte di abitazione. Per i restanti piani il progetto prevede la realizzazione di due unità abitative per piano ad esclusione del terrazzo di



copertura a piano quarto.

Il luogo è raggiungibile percorrendo dal casello autostradale di Barcellona Pozzo di Gotto la SS113 in direzione Messina. Successivamente all'incrocio con la Via San Vito è necessario svoltare a sinistra e percorrere la suddetta via fino alla fine. Poi è necessario svoltare a destra e poi subito a sinistra, come mostra l'allegato n°1.

Si precisa che le due unità a piano secondo appartengono ad altra ditta estranea alla procedura esecutiva, come attesta l'atto di vendita (allegato n°3), pertanto sono state escluse dalla stima.

Si accede all'immobile dalla sopracitata via Einaudi e da una successiva piccola corte condominiale che conduce al vano scala.

L'immobile ha tutti e quattro i fronti liberi e confina a Sud-Ovest con la via Einaudi. I restanti fronti confinano con gli spazi d'isolamento in parte di proprietà della parte esecutata ed in parte dell'intero complesso condominiale. Tali corti a loro volta confinano con terreni di altre ditte.

Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è servito da servizi essenziali. A pochi metri si trova un presidio ospedaliero e a pochi chilometri dall'immobile si trovano l'ufficio postale, il presidio dei Carabinieri, un impianto sportivo e scuole pubbliche e private di ogni ordine e grado. L'area intorno alla quale è ubicato l'immobile è abbastanza tranquilla.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2159 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 2159 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 2159 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 2159 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 2159 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 3, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 2159 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 3, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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 ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea in cui viene evidenziata l'ubicazione dell'immobile





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità oggetto della procedura esecutiva sono intestate a [REDACTED] in proprietà 1000/1000 (vedi visura allegata – Allegato 2) e di seguito catastalmente così identificate:

- Foglio 18 part. 2159 sub. 3 Categoria F/3 piano terra;
- Foglio 18 part. 2159 sub. 4 Categoria F/3 piano terra;
- Foglio 18 part. 2159 sub. 5 Categoria F/3 piano primo;
- Foglio 18 part. 2159 sub. 6 Categoria F/3 piano primo;
- Foglio 18 part. 2159 sub. 9 Categoria F/3 piano terzo;
- Foglio 18 part. 2159 sub. 10 Categoria F/3 piano terzo;

Si precisa inoltre che sussistono disposizioni comuni disciplinate dall'atto di vendita del 08/05/1980, atto con il quale la parte esecutata è venuta in possesso del bene (allegato n° 3). Secondo tale atto sono da considerarsi beni comuni il passaggio pedonale, il locale autoclave, l'androne, le scale ed il locale macchine.

Si precisa altresì che con il medesimo atto viene disposto che al piano terra sia abbinata una corte (identificata con il sub.2) comune ai sub.3 e sub.4 e che il terrazzo di copertura (identificato con il sub.11) sia bene comune ai sub.3-4-5-6-9-10.

Come si evince dalla visura storica (allegato n°2) e dalla relazione ventennale ipocatastale, le unità immobiliari sono pervenute all'attuale ditta per effetto del sopracitato atto di vendita.

Le assegnazioni dei subalterni con i quali i beni risultano allibrati in catasto oggi, sono il risultato di operazioni di accatastamento condotte dalla sottoscritta secondo quanto disposto nel mandato del G.E, in sostituzione ai precedenti riferimenti catastali (ex foglio 18 part.1450).

Nonostante l'atto sia stato stipulato nel 1980, non si è mai provveduto alla voltura per procedere alla variazione degli intestatari. Inoltre l'intero immobile era fino ad oggi privo di inserimento in mappa catastale e, conseguentemente di censimento catastale delle unità.

La sottoscritta ha pertanto provveduto ad effettuare un rilievo topografico dell'immobile per il corretto inserimento in mappa, successivamente sono stati eseguiti gli accatastamenti a rustico delle singole unità ed infine sono state effettuate le singole volture rettificando l'intestatario in [REDACTED].

Si allegano estratto di mappa aggiornato (allegato n°4) ed elaborato planimetrico (allegato n°5).

In merito alla conformità dell'immobile si relaziona che dal punto di vista urbanistico, così come è stato possibile constatare in fase di sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla licenza edilizia n°2438 del 29 gennaio 1975 (allegato n°12) e successiva variante n°236050779 del 7/10/1980 (allegato n°13).

Per ciò che concerne i requisiti strutturali si precisa che, nonostante le molteplici ricerche d'archivio presso il Genio Civile di Messina, non è stato possibile riscontrare gli elaborati relativi a questo immobile ma quelli di un altro immobile facente parte della stessa concessione. Si precisa infatti che la licenza edilizia autorizzata riguardava due immobili: il fabbricato in oggetto ed un altro presente nel lotto adiacente.

Tuttavia, secondo quanto riscontato nel progetto architettonico, le strutture sono le medesime di quelle rilevate nello stato di fatto.

Lo stato d'avanzamento della pratica richiede comunque gli opportuni adempimenti sia nel caso del



ritrovamento di tali elaborati sia nel caso in cui non si abbia riscontro.

Le unità immobiliari sopra citate sono state raggruppate in un lotto unico e conseguentemente ne è stata restituita una stima complessiva, proprio perché mancano le opportune autorizzazioni che riguardano lo stabile nella sua interezza. Tuttavia è stata fornita altresì una stima delle singole unità.

UNITA' A PIANO TERRA

- SUB. 3 (evidenziato in verde)

Per tale unità da progetto si prevede una bottega;

- SUB. 4 (evidenziato in azzurro)

Per tale unità da progetto si prevede un'abitazione.

Al piano terra è abbinata la corte di proprietà esclusiva identificata con il sub.2 (evidenziato in rosso)

UNITA' A PIANO PRIMO

- SUB. 5 (contornata in giallo)

- SUB. 6 (contornata in blu)

Per entrambe le unità come destinazione d'uso da progetto si prevedono abitazioni.

UNITA' A PIANO TERZO

- SUB. 9 (contornata in verde)

- SUB.10 (contornata in viola)

Per entrambe le unità come destinazione d'uso da progetto si prevedono abitazioni.

TERRAZZO DI COPERTURA

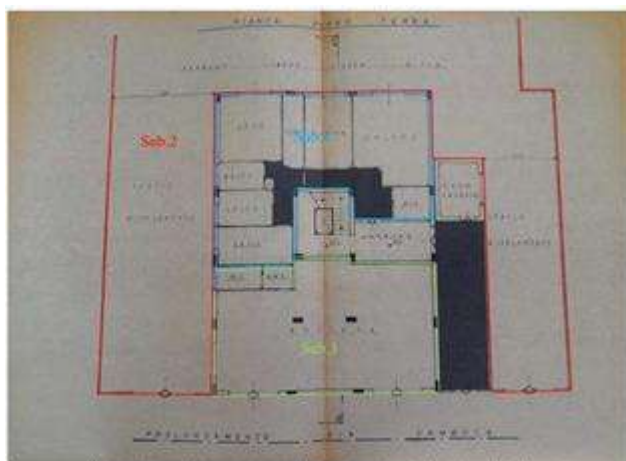
Identificato con il sub.11, è pertinenza dei sub. 3-4-5-6-9-10.

Progettualmente è possibile raggiungere il terrazzo solo attraverso la scala in quanto l'ascensore raggiungerà come quota massima il piano terzo e dunque sarà necessario proseguire per un piano a piedi.

In questo piano è presente una sala macchine per l'ascensore, pertanto, essendo di proprietà solo di alcune unità, sussiste una servitù di passaggio per l'accesso.

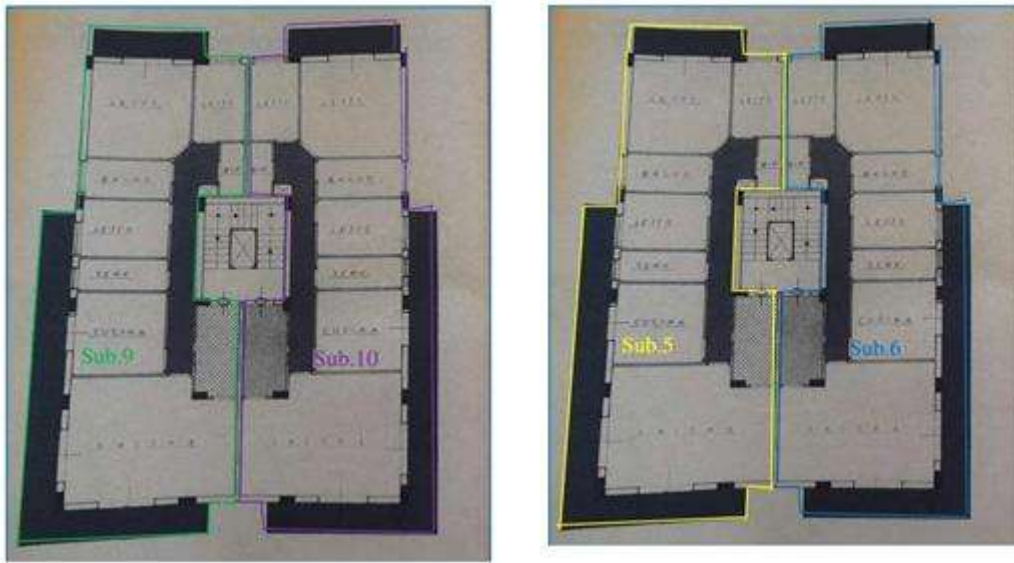
Tutte le unità immobiliari appena descritte sono attualmente disabitate, e non soddisfano requisiti di abitabilità.

L'immobile è in pessime condizioni e necessita di ristrutturazione.



Pianta piano terra da progetto presente agli atti contornata con l'indicazione dei subaltri





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare a piano terra sub.3	160,69	x	100 %	=	160,69
Unità immobiliare a piano terra sub.4	148,17	x	100 %	=	148,17
Unità immobiliare a piano primo sub.5	135,90	x	100 %	=	135,90
Unità immobiliare a piano primo sub.6	135,90	x	100 %	=	135,90
Unità immobiliare a piano terzo sub.9	135,90	x	100 %	=	135,90
Unità immobiliare a piano terzo sub.10	135,90	x	100 %	=	135,90
Totale:	852,46				852,46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PIANO TERRA

Il piano terra si articola in due subalterni: una bottega ed una abitazione.

Ad entrambe le unità è assegnata la corte indivisa come da contratto di vendita.

Ai fini della stima è stata attribuita a ciascuna delle due unità una quota del 50% rispetto all'intera



corte.

Inoltre al piano terra e a tutte le altre unità appartenenti alla parte eseguita è stata assegnata la proprietà del terrazzo come da contratto.

Piano terra sub. 3 (bottega)

A) Vani principali ed accessori diretti

Superfici dei vani principali ed accessori diretti mq 112,97

B) Pertinenze – ornamento

Superficie totale corte = 862,89

Sup. corte al 50% = 431,45

Superficie della corte valutata al 10% = 43,15

c) Terrazzo di copertura mq 248,80: 6 = mq 41,47

Al 15% fino a 25 mq di superficie = mq 3,75

Al 5% oltre i 25 mq 16,47 x 5% = mq 0,82

Superficie omogeneizzata: mq 3,75 + 0,82 = mq 4,57

Destinazione complessivo	Superficie	Valore unitario	valore
--------------------------	------------	-----------------	--------

A) Vani principali ed accessori

Vani principali	mq 112,97	€/mq 635,00	€
-----------------	-----------	-------------	---

71.735,00

B) Pertinenze – ornamento direttamente comunicanti

Corte mq 43,15 €/mq 635,00 € 27.400,25

C) Pertinenze – ornamento non comunicanti

Terrazzo di copertura mq 4,57 €/mq 635,00 € 2.901,95

Valore complessivo dell'unità immobiliare ed accessori: € 102.037,20

Piano Terra sub.4 (abitazione)

A) Vani principali ed accessori diretti

Superfici dei vani principali ed accessori diretti mq 124,97

B) Pertinenze – ornamento

Superficie totale corte = 862,89

Sup. corte al 50% = 431,45

- Corte

° Al 10% fino a 124,97 mq = 12,50

o Al 2 % oltre la superficie dell'unità immobiliare mq 306,48 x 2% = 6,13

Superficie omogeneizzata: mq 12,50 + 6,13 = mq 18,63

C) Terrazzo di copertura mq 248,80: 6 = mq 41,47

Al 15% fino a 25 mq di superficie = mq 3,75

Al 5% oltre i 25 mq 16,47 x 5% = mq 0,82

Superficie omogeneizzata: mq 3,75 + 0,82 = mq 4,57

Destinazione complessivo	Superficie	Valore unitario	valore
--------------------------	------------	-----------------	--------

A) Vani principali ed accessori

Vani principali	mq 124,97	€/mq 375,00	€
-----------------	-----------	-------------	---

46.863,75

B) Pertinenze – ornamento direttamente comunicanti

Corte mq 18,63 €/mq 375,00 € 6.986,25

C) Pertinenze – ornamento non comunicanti

Terrazzo di copertura mq 4,57 €/mq 375,00 € 1.713,75

Valore complessivo dell'unità immobiliare ed accessori: € 55.563,75

PIANO PRIMO

Le unità immobiliari che fanno parte del piano primo sono specularmente identiche.

Ai fini della stima è stata trascurata la differenziazione delle unità per qualità intrinseche ed estrinseche perché si ritiene che non ci siano differenze rilevanti.

Valore di stima attribuito al sub. 5 – sub.6 (abitazioni)

A) Vani principali ed accessori diretti

Superfici dei vani principali ed accessori diretti mq 124,40



- B) Pertinenze – ornamento
 Superficie totale balconi = mq (19,10+5,00) = mq 24,10
 - Balconi
 ° Al 30 % della superficie mq 24,10 x 30% = mq 7,23
 C) Terrazzo di copertura mq 248,80: 6 = mq 41,47
 Al 15% fino a 25 mq di superficie = mq 3,75
 Al 5% oltre i 25 mq 16,47 x 5% = mq 0,82
 Superficie omogenizzata: mq 3,75 + 0,82 = mq 4,57

Destinazione complessivo	Superficie	Valore unitario	valore
A) Vani principali ed accessori Vani principali	mq 124,10	€/mq 375,00	€
			46.537,50
B) Pertinenze – ornamento direttamente comunicanti Balconi e terrazzi	mq 7,23	€/mq 375,00	€
			2.737,50
C) Pertinenze – ornamento non comunicanti Terrazzo di copertura	mq 4,57	€/mq 375,00	€
			1.713,75
Valore complessivo dell'unità immobiliare ed accessori: € 50.988,75			

PIANO TERZO

Le unità immobiliari che fanno parte del piano terzo sono specularmente identiche.
 Ai fini della stima è stata trascurata la differenziazione delle unità per qualità intrinseche ed estrinseche perché si ritiene che non ci siano differenze rilevanti.

Valore di stima attribuito al sub. 9 – sub.10 (abitazioni)

- A) Vani principali ed accessori diretti
 Superfici dei vani principali ed accessori diretti mq 124,40
 D) Pertinenze – ornamento
 Superficie totale balconi = mq (19,10+5,00) = mq 24,10
 - Balconi
 ° Al 30 % della superficie mq 24,10 x 30% = mq 7,23
 C) Terrazzo di copertura mq 248,80: 6 = mq 41,47
 Al 15% fino a 25 mq di superficie = mq 3,75
 Al 5% oltre i 25 mq 16,47 x 5% = mq 0,82
 Superficie omogenizzata: mq 3,75 + 0,82 = mq 4,57

Destinazione complessivo	Superficie	Valore unitario	valore
A) Vani principali ed accessori Vani principali	mq 124,10	€/mq 325,00	€
			40.332,50
B) Pertinenze – ornamento direttamente comunicanti Balconi e terrazzi	mq 7,23	€/mq 325,00	€
			2.349,75
E) Pertinenze – ornamento non comunicanti Terrazzo di copertura	mq 4,57	€/mq 325,00	€
			1.485,25
Valore complessivo dell'unità immobiliare ed accessori: € 44.167,50			

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **347.913,45**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo



Riduzione del valore per assenza di garanzia da vizi occulti dell'immobile in una percentuale pari al 5% del valore stimato	-17.395,67
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 330.517,78****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 330.517,78**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche, si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili, professionisti locali.

9.3 Valutazione unità immobiliare lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione, tipologia e posizione simili al cespite in oggetto nelle condizioni in cui si trova tenendo conto delle attuali condizioni di mercato. Tale valore è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali e altri operatori del settore.

Dalle ricerche effettuate si è potuto rilevare che per abitazioni di tipo civile i valori oscillano tra €/mq 540 e €/mq 810, così come indicato dalle quotazioni OMI (allegato n°8).

Tale valore è riferito ad immobili di stato di conservazione normale e chiaramente ultimati.

Tenuto conto che l'immobile in questione si trova allo stato rustico, e necessita di opere di ristrutturazione e completamento, al fine di determinare il valore di mercato dello stato in cui si trova è stata effettuata una indagine atta a reperire i valori parametrici (al metro quadrato) relativi ai costi di completamento funzionale e delle rifiniture e di tutte le opere per il completamento al finito anche delle pertinenze esterne, pervenendo ad un importo di €/mq 400 per le abitazioni al piano terra e primo, e di €/mq 450 al piano terzo.

Il valore attribuito al piano terzo è superiore per via dei danni dovuti alle infiltrazioni provenienti anche dal terrazzo di copertura.

Il valore da utilizzare ai fini della stima sarà dunque pari a:

€/mq 775 - €/mq 400 = €/mq 375 per i piani terra e primo;

€/mq 775 - €/mq 450 = €/mq 325 per il piano terzo.

Analoga valutazione è stata fatta per l'unità da progetto adibita a bottega.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI

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
3	appartamento	852,46	0,00	330.517,78	330.517,78
				330.517,78 €	330.517,78 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 312.517,78**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 312.517,78**

data 27/11/2023

il tecnico incaricato
Maria Elena Pino

