



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

FRANCESCO GIORGIANNI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SALVATORE FRANCESCO QUATTROCCHI

CF:QTTSVT90C20F206K

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Stretto Siena, 14

telefono: 0909702276

email: quattrocchi.salvo@gmail.com

PEC: salvatore.quattrocchi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 26/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Civile abitazione** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA FONTANELLE 20, quartiere SAN PAOLO per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, il cui accesso principale avviene da una piccola traversa di via Fontanelle denominata dal foglio catastale Vicolo I Fontanelle, un vicolo comune anche alle case adiacenti. La casa ha prospetti sia sul Vicolo sia su via Fontanelle, mentre negli altri due lati confina con altre strutture, e lungo il prospetto su via Fontanelle l'abitazione dispone di un balcone.

Il fabbricato risulta avere una forma pressappoco romboidale, con angoli quindi non retti, la struttura sembra essere in muratura portante con i muri alla base maggiormente inspessiti rispetto a quelli dei piani superiori. Lo stato di conservazione dell'immobile non è buono, e risulta necessario eseguire delle manutenzioni straordinarie importanti prima di poter essere abitabile. Al piano terra in maniera diffusa e ai piani superiori in aree circoscritte risultano essere presente umidità sui muri (visibile sia all'interno dei locali che all'esterno). L'ambiente presenta un impianto elettrico oggi non rispondente a norma, e non è stato possibile rilevare un quadro con degli interruttori di protezione delle linee, ma risulta esserci un attacco diretto con la linea del contatore elettrico, disposto in una nicchia adiacente al portone di ingresso. Invece in una nicchia sui muri esterni, è presente il contatore dell'acqua comunale. Dal rilievo svolto, la planimetria catastale corrisponde a quella rilevata a meno delle seguenti variazioni:

- al piano terra l'altezza interna rilevata è di 2.36 m (è rilevata

l'altezza di 2.40 m, che corrisponde all'interno del fattore di tolleranza del 2% della misurazione);

- nel piano secondo, l'ambiente definito come cucina in realtà corrisponde a un bagno.

Il piano terra è quindi costituito da un vano principale e un piccolo bagno posto al di sotto della scala, il piano primo ha anch'esso un vano principale e un piccolo sottoscala, il piano secondo è composto da due vani e altezza netta del vano direttamente connesso alla scala di 2.23 m, mentre il vano denominato catastalmente cucina ma attualmente adibito a bagno ha una altezza netta di 2.43 m. Non è stato possibile visionare la copertura in quanto non si dispone di un accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1-2, ha un'altezza interna di PT 2.38 m - P1 2,83m - P2 tra 2,23-2,55m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 156 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3017, microzona 4, categoria A/4, classe 9, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANELLE N° 20, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 1472 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3017, microzona 4, categoria A/4, classe 9, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANELLE N°20, piano: T - 1 - 2 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1938.

A.1 appartamento, composto da 3,5 vani.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 156 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3017, categoria A/4, classe 9, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANELLE 20, piano: TERRA - PRIMO - SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINANTE DUE LATI CON STRADA PUBBLICA - RESTANTI DUE LATI CONFINANTI CON ALTRE DITTE
- foglio 33 particella 1472 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3017, categoria A/4, classe 9, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANELLE 20, piano: TERRA - PRIMO - SECONDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINANTE DUE LATI CON STRADA PUBBLICA - RESTANTI DUE LATI CONFINANTI CON ALTRE DITTE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4.812,98 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.129,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.100,00
Data della valutazione:	18/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

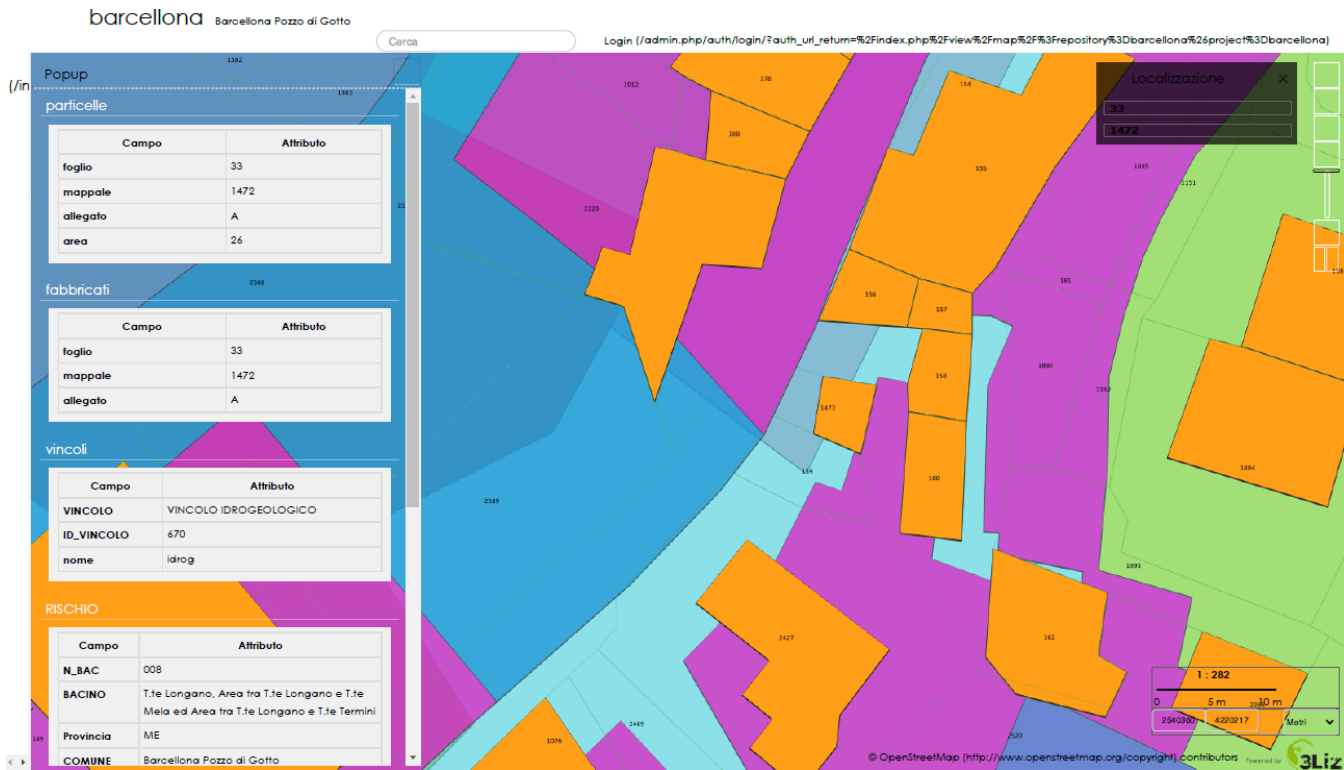
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero e le chiavi consegnate al Curatore.

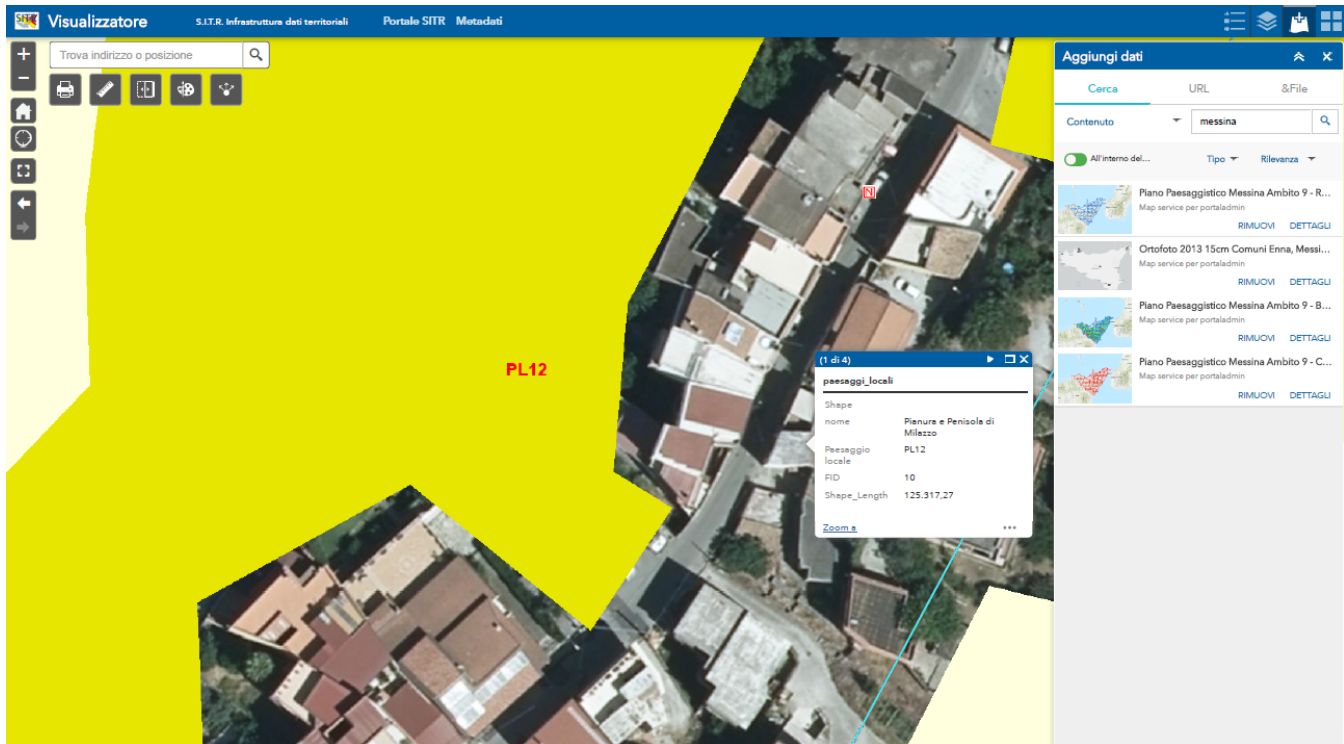
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dai documenti disponibili raccolti dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate e dalla Conservatoria di Messina, risulta che:

- a. Non vi sono alla data del 11/06/2024 diritti reali a favore di terzi;
- b. Vi sono:
 - a. Iscrizione ipotecaria del 07/06/2018 al Registro Particolare 1721 Registro Generale 13390, il cui Pubblico ufficiale è il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto di cui Repertorio 652 del 25/11/2016, che ha emesso una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo è presente in maniera identica al foglio 33, particella 156 subalterno 1 e foglio 33 particella 1472 subalterno 1, in maniera congrua, segnalando un capitale di **18.824,38 €**.
 - b. Trascrizione del 16/04/2024 al Registro Particolare 8393 Registro Generale 10650, il cui Pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario del Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto Repertorio 507 del 28/03/2024 mediante atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
 - c. Risulta gravare un vincolo idrogeologico relativo al n. bacino 008, di cui si allega riscontro dalle carte tematiche



d. Non risultano vincoli di carattere storico, artistico e paesaggistico, come da riscontro delle carte tematiche



c. Non vi sono vincoli condominiali essendo una unica abitazione

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 .

Nessuna, ad esclusione della trascrizione oggetto di questa procedura 07/06/2018 al Registro Particolare 1721 Registro Generale 13390, il cui Pubblico ufficiale è il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto di cui Repertorio 652 del 25/11/2016, che ha emesso una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo è presente in maniera identica al foglio 33, particella 156 subalterno 1 e foglio 33 particella 1472 subalterno 1, in maniera congrua, segnalando un capitale di 18.824,38 €.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Trascrizione del 16/04/2024 al Registro Particolare 8393 Registro Generale 10650, il cui Pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario del Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto Repertorio 507 del 28/03/2024 mediante atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Come riportato al capitolo 4 della perizia

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
Millesimi condominiali:	1000
Ulteriori avvertenze:	

E' UNA UNITÀ INDIPENDENTE, NON FACENTE PARTE DI CONDOMINIO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In merito alla proprietà dell'immobile, da visura storica effettuata si

rileva che dal 30/06/1987 la proprietà del fabbricato è della signora [REDACTED] data in cui vi è stato un cambio di proprietà notificato d'ufficio.

Per tale motivo, si è richiesto alla Conservatoria di Messina in data 17/07/2024 eventuale ulteriore atto tra i vivi, il quale è stato rilasciato in data 25/07/2024 fornendo l'atto di donazione di cui Repertorio n. 93791/1934 registrato a Barcellona Pozzo di Gotto il 03/07/1978 al n. 1537 mod. I del 13/06/196 [REDACTED]

[REDACTED] a tale atto, si evince che l'immobile è stato donato dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] ella donazione, rientra oltre alla casa, anche la stalla (presumibilmente l'altro immobile graffato). La provenienza precedente dei suddetti immo [REDACTED] "o immobile si apparteneva, infatti, al predett [REDACTED] quale morto in Mendoza [REDACTED] nunzia di successione reg,ta a Barcellona Pozzo di Gotto al n. 86, vol. 81, ed a lui successero, per legge, le figlie [REDACTED] la quale con atto dell'8/10 /1938, a rogito del dott. Gino Romizi, Console d'Italia in Mendoza, depositato agli atti del notaio F.T. Maymone con verbale del 22/11/1940, reg.to il 6/12/1940 al n. 322, vendette la sua mettà alla sorella [REDACTED] divenuta, così, proprietaria dell'intero; essa [REDACTED] successivamente, con atto in notar. F.T. Maymone dell'11/9/1950 reg.to il 26/6/1950 al n. 269, vendette l'immobile in oggetto (casa e baracca) agli odierni donanti."

Da tale atto si evince quindi che l'abitazione è di antichissima realizzazione, precedente ai piani di costruzione di Barcellona Pozzo di Gotto, e pertanto non essendo mai pervenute modifiche edilizie agli uffici tecnici comunali, la costruzione risulta regolare da un punto di vista urbanistico.

Dall'atto di donazione si evince inoltre che la sign. [REDACTED] risulta essere interamente proprietaria dell'immobile dal 1978.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile dai documenti riscontrati non risulta essere realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, essendo lo stesso antecedente al 1937 come da atto di donazione di cui Repertorio n. 93791/1934 registrato a Barcellona Pozzo di Gotto il 03/07/1978 al n. 1537 mod. I del 13/06/1968 tr [REDACTED]

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- N. -, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Non sono presenti agli atti pratiche edilizie.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'atto di donazione di cui Repertorio n. 93791/1934 registrato a Barcellona Pozzo di Gotto il 03/07/1978 al n. 1537 mod. I del 13/06/1968 t [REDACTED]

si evince quindi che l'abitazione è di antichissima realizzazione, precedente al 1934 e ai piani di costruzione di Barcellona Pozzo di Gotto, e pertanto non essendo mai pervenute modifiche edilizie agli uffici tecnici comunali, la costruzione risulta regolare da un punto di vista urbanistico.

Tuttavia, non sono riscontrati documenti alcuni dal punto di vista edilizio-urbanistico, nemmeno la dichiarazione di conformità, come verificato con la richiesta presentata al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto in data 01/07/2024.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: L.R.16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile non presenta pratiche edilizie, ma essendo realizzato in data antecedente al 1937 risulta conforme

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L. R. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile non presenta pratiche edilizie, ma essendo realizzato in data antecedente al 1937 risulta conforme

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto non gode degli adeguati sistemi di protezione. Anche le condutture sembrano, secondo la valutazione visiva possibile, non adeguate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Manutenzione straordinaria per il rifacimento dell'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento degli impianti: €8.500,00

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto assente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Installazione impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- Installazione impianto di climatizzazione e ACS: €6.500,00

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA FONTANELLE 20, QUARTIERE SAN PAOLO

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Civile abitazione a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA FONTANELLE 20, quartiere SAN PAOLO per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, il cui accesso principale avviene da una piccola traversa di via Fontanelle denominata dal foglio catastale Vicolo I Fontanelle, un vicolo comune anche alle case adiacenti. La casa ha prospetti sia sul Vicolo sia su via Fontanelle, mentre negli altri due lati confina con altre strutture, e lungo il prospetto su via Fontanelle l'abitazione

dispone di un balcone.

Il fabbricato risulta avere una forma pressappoco romboidale, con angoli quindi non retti, la struttura sembra essere in muratura portante con i muri alla base maggiormente inspessiti rispetto a quelli dei piani superiori. Lo stato di conservazione dell'immobile non è buono, e risulta necessario eseguire delle manutenzioni straordinarie importanti prima di poter essere abitabile. Al piano terra in maniera diffusa e ai piani superiori in aree circoscritte risultano essere presente umidità sui muri (visibile sia all'interno dei locali che all'esterno). L'ambiente presenta un impianto elettrico oggi non rispondente a norma, e non è stato possibile rilevare un quadro con degli interruttori di protezione delle linee, ma risulta esserci un attacco diretto con la linea del contatore elettrico, disposto in una nicchia adiacente al portone di ingresso. Invece in una nicchia sui muri esterni, è presente il contatore dell'acqua comunale. Dal rilievo svolto, la planimetria catastale corrisponde a quella rilevata a meno delle seguenti variazioni:

- al piano terra l'altezza interna rilevata è di 2.36 m (è rilevata l'altezza di 2.40 m, che corrisponde all'interno del fattore di tolleranza del 2% della misurazione);
- nel piano secondo, l'ambiente definito come cucina in realtà corrisponde a un bagno.

Il piano terra è quindi costituito da un vano principale e un piccolo bagno posto al di sotto della scala, il piano primo ha anch'esso un vano principale e un piccolo sottoscala, il piano secondo è composto da due vani e altezza netta del vano direttamente connesso alla scala di 2.23 m, mentre il vano denominato catastalmente cucina ma attualmente adibito a bagno ha una altezza netta di 2.43 m. Non è stato possibile visionare la copertura in quanto non si dispone di un accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1-2, ha un'altezza interna di PT 2.38 m - P1 2,83m - P2 tra 2,23-2,55m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 156 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3017, microzona 4, categoria A/4, classe 9, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANELLE

N° 20, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 33 particella 1472 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3017, microzona 4, categoria A/4, classe 9, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANELLE N°20, piano: T - 1 - 2 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1938.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura portante e solai: struttura in muratura portante, solai non verificati ma presumibilmente in legno

Tamponature e tramezzature: muratura

copertura (struttura e manto): solai non verificati ma presumibilmente in legno

- Facciate:** si richiede manutenzione
- Pavimenti:** in ceramica
- Rivestimenti interni:** rifinito
- Bagni:** al piano terra e piano secondo
- Infissi esterni in:** telaio in alluminio no taglio termico e vetro singolo
- Infissi interni in:** porte in legno
- Portone di ingresso:** in legno
- Impianto idrico:** presente
- Impianto fognario:** presente
- Impianto di riscaldamento:** Assente
- Impianto elettrico:** precario, da eseguire manutenzione
- Impianti speciali:** Assente
- Impianto ascensore:** Assente

Degli Impianti:

elettrico: Parzialmente sotto traccia .
 INTERAMENTE DA RIFARE, mancano i quadri ed i sistemi di protezione

pessimo ★★★★★★★★☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetro singolo e telaio non a taglio termico in alluminio

molto scarso ★★★★★★★★☆☆

pareti esterne: costruite in Muratura con coibentazione in assente. Presenza di umidità e distaccamenti di intonaco

scarso ★★★★★★★★☆☆

pavimentazione interna:

nella media ★★★★★★★★☆☆

portone di ingresso: Portone in legno a doppia anta realizzato in legno massello. Portone non blindato con accesso da strada, in legno antico da ristrutturare

mediocre ★★★★★★★★☆☆

scale: angolo della abitazione - interne con rivestimento in legno - moquette. scale in legno di piccola larghezza, circa 60 cm.

molto scarso ★★★★★★★★☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[135,54 KWh/m²/anno]

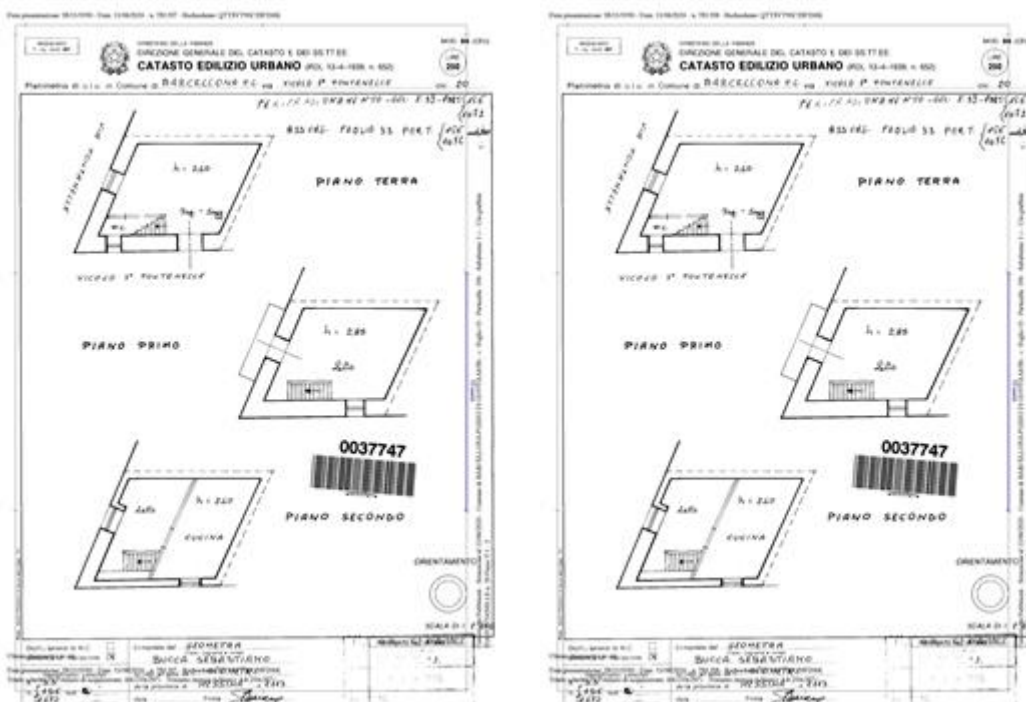
Certificazione APE N. 20240801-083005-69304 registrata in data 01/08/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



ACCESSORI:

appartamento, composto da 3,5 vani.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 156 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3017, categoria A/4, classe 9, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANELLE 20, piano: TERRA - PRIMO - SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINANTE DUE LATI CON STRADA PUBBLICA - RESTANTI DUE LATI CONFINANTI CON ALTRE DITTE
- foglio 33 particella 1472 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3017, categoria A/4, classe 9, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANELLE 20, piano: TERRA - PRIMO - SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINANTE DUE LATI CON STRADA PUBBLICA - RESTANTI DUE LATI CONFINANTI CON ALTRE DITTE

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Valore immobile	48.129,78	x	10 %	=	4.812,98
Totale:	48.129,78				4.812,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 162/1996

Descrizione: Piena proprietà di villetta di mq. 250 con corte. In catasto foglio 38. part 775 ., 10

Indirizzo: Contrada Moasi Barcellona Pozzo Di Gotto, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 280.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,198.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 162/1996

Descrizione: Piena proprietà di villetta di mq, 250 con corte. In catasto rosilo 38. parL. 776, 11

Indirizzo: Contrada Moasi Barcellona Pozzo Di Gotto, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.010,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 280.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,198.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 162/1996

Descrizione: Piena proprietà di appartamento a p. 2° di mq. 175 e 4,5 vani. In catasto foglio 18. part. 957 sub 5, 13

Indirizzo: Contrada S. Andrea - Via Matteotti Barcellona Pozzo Di Gotto, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 149.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,198.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 162/1996

Descrizione: (ex LOTTO 15 + ex LOTTO 16 - ex LOTTO 17 + ex LOTTO 18) : Sottotetti adibiti a ripostiglio siti in Barcellona P.G., Via Trapani, piano quarto, il tutto per una superficie di circa mq 120 ., 15

Indirizzo: Via Trapani Barcellona Pozzo Di Gotto, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.687,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,198.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 162/1996

Descrizione: Sottotetto adibito a ripostiglio al 4 piano, superficie di circa 25 mq. Catasto fg. 29, part. 834, sub. 20., 19

Indirizzo: Via Trapani Barcellona Pozzo Di Gotto, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.150,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.825,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,198.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 162/1996

Descrizione: Sottotetto adibito a ripostiglio al 4 piano, superficie di circa 28 mq. Catasto fg. 29, part. 834, sub. 21., 20

Indirizzo: Via Trapani Barcellona Pozzo Di Gotto, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.150,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,198.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 26/2024

Descrizione: Periferica/LOCALITA 20PROTONOTARO-GALA-CAVALIERI - CODICE ZONA: D2 / MICROZONA: 4 / DESTINAZIONE: RESIDENZIALE / ANNO 2023 - SEMESTRE 2

Indirizzo: VIA FONTANELLE N° 20 - SAN PAOLO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.129,78 pari a 496,18 Euro/mq

Valore Ctu: 48.129,78 pari a: 496,18 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE

L'immobile è utilizzato in atto come abitazione. L'immobile rispetto a quelle che sono le tradizionali condizioni di mercato, ed il piano terra comunica con una scala interna non separata dal piano superiore e dovrebbe essere utilizzato come garage/deposito a causa dell'altezza netta non adeguata a civile abitazione.

Metodo/i di valutazione applicato/i idoneo/i alla tipologia dei beni da stimare

X Metodo del Confronto di Mercato

(Market Comparison Approach – MCA)

A) Stima con il metodo comparativo

Questo metodo di stima, consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato" un valore unitario, sinteticamente determinato attraverso precedenti raffronti, con immobili similare, della stessa zona, ricavati sia da un'indagine di mercato che lo scrivente ha effettuato su immobili compravenduti, sia dalla propria lunga esperienza nel settore. In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, può attestarsi che il più probabile valore di mercato per unità di superficie per le unità immobiliari in oggetto è pari a quello riportato nella sottostante tabella di valutazione.

Il valore commerciale (Vc), risulta dunque essere, quello riportato nella sottostante tabella.

B) Stima con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In questo caso è possibile determinare l'ammontare del capitale - il valore di mercato (Vm) - dividendo il reddito netto che il capitale produce - (Rn)- per un saggio "r" che viene definito saggio di capitalizzazione

(compreso abitualmente 3-6). $Vm=Rn/r$

Questo metodo risulta applicabile e dà risultati apprezzabili, nel caso in cui che si abbia la certezza/probabilità che si verificano le condizioni: a) che il reddito possa essere considerato certo, posticipato, costante; b) il saggio ed il reddito siano forniti dal mercato; c) che la durata del flusso dei redditi sia considerabile illimitata. Queste condizioni nel caso in oggetto si verificano.

Il reddito netto (Rn), che il capitale produce è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà. $Rn= Ra-S$

Il reddito lordo dell'immobile annuo dell'immobile non è altro che l'ammontare dell'affitto o dei ricavi dalla locazione dei vani e/o unità abitative/commerciali o simili dell'immobile (Ra).

Le spese detraibili dal reddito lordo, sono quelle per: manutenzione, assicurazione, amministrazione, servizi, sfitti ed inesigibilità, reintegrazione, imposte e tasse (Irpef, IMU).

Date le premesse di cui sopra, la valutazione di mercato si effettua con il metodo comparativo, in quanto risulta la metodologia più congrua.

Utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare la cui banca dati è gestita dall'Agenzia delle Entrate, si rileva che:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **MESSINA**

Comune: **BARCELLONA POZZO GOTTO**

Fascia/zona: **Periferica/LOCALITA' %20PROTONOTARO-GALA-CAVALIERI**

Codice zona: **D2**

Microzona: **4**

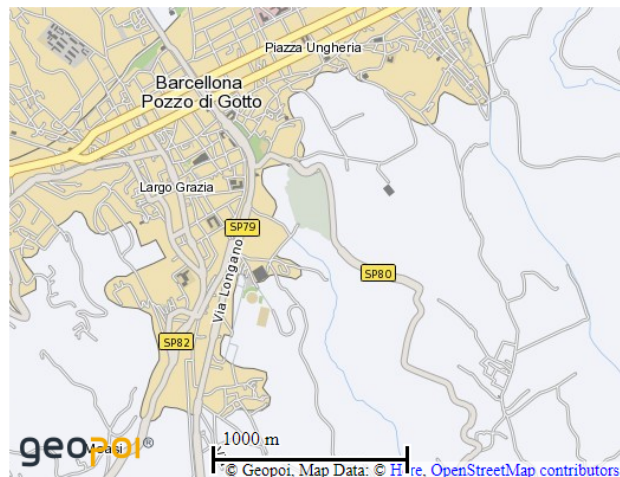
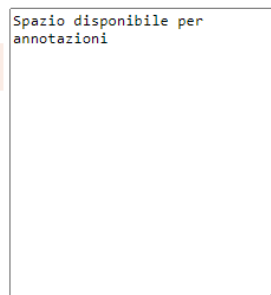
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	495	740	L	3,9	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	485	710	L	3,8	5,7	N
Box	Normale	230	320	L	3,8	5,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



La struttura, per la sua posizione e tipologia costruttiva, può essere utilizzata come civile abitazione qualora vengano apportati degli interventi di manutenzione rilevanti, altrimenti potrebbe essere utilizzato come deposito.

Per tale motivo, eseguendo le valutazioni specifiche dell'immobile per il suo stato di rifinitura e per l'assenza di un impianto di climatizzazione/riscaldamento ed elettrico, si ritiene congruo il valore di 495 €/mq per la superficie netta, da cui si ha:

	[mq]	Valore stimato [€/mq]	Prezzo [€]
Piano terra (Sup. Commerciale)	32,24	495,00 €	
Piano primo (Sup. Commerciale)	32,75	495,00 €	
Piano secondo (Sup. Commerciale)	32,24	495,00 €	
TOTALE (Sup. Commerciale)	97,23		48 129,78 €

Per correttezza professionale si evidenzia come il parametro della superficie commerciale risulti particolarmente sfalsato rispetto alla superficie netta che corrisponde a circa 20 mq a piano, dovuto al fatto che i muri perimetrali sono di elevato spessore (circa 50 cm) a piano terra e piano primo, e quindi vista la piccola superficie in pianta, comportano un consistente impatto nel calcolo della superficie.

Tuttavia, come scritto nelle premesse, l'immobile ha delle peculiarità specifiche si cui si deve tenere conto, per cui al prezzo medio di mercato del bene si devono stornare le seguenti tipologie di spese:

Descrizione	Costo previsto
Impianto di climatizzazione	6 500,00 €
Manutenzione impianto idrico	3 500,00 €
Manutenzione impianto elettrico	5 000,00 €
Manutenzione edile strettamente necessaria	12 000,00 €
TOTALE	27 000,00 €

Da cui deriva un valore del bene in oggetto pari a:

Valore lordo	48 129,78 €
Detrazioni varie	27 000,00 €
Valore netto della struttura	21 129,78 €

Da detta analisi, si stima che il valore approssimato dell'immobile oggetto di stima, sia approssimativamente di **21.100,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	0,00	x	10,00	=	0,00
Valore superficie accessori:	4.812,98	x	10,00	=	48.129,80
					48.129,80

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Manutenzione edile strettamente necessaria	-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.129,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 36.129,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima con il metodo comparativo

Questo metodo di stima, consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato" un valore unitario, sinteticamente determinato attraverso precedenti raffronti, con immobili similare, della stessa zona, ricavati sia da un'indagine di mercato che lo scrivente ha effettuato su immobili compravenduti, sia dalla propria lunga esperienza nel settore. In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, può attestarsi che il più probabile valore di mercato per unità di superficie per le unità immobiliari in oggetto è pari a quello riportato nella sottostante tabella di valutazione.

Il valore commerciale (Vc), risulta dunque essere, quello riportato nella sottostante tabella.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di BARCELLONA POZZO DI GOTTO, agenzie: BARCELLONA POZZO DI GOTTO, osservatori del mercato immobiliare BARCELLONA POZZO DI GOTTO

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	0,00	4.812,98	36.129,80	36.129,80
				36.129,80 €	36.129,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Bene non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 15.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.129,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 29,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.100,00

data 18/11/2024

il tecnico incaricato
SALVATORE FRANCESCO QUATTROCCHI