



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Lo Presti dott. Giuseppe

CUSTODE:

Di Maio avv.to Antonella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Sebastiano Francesco Antonio Cilona

CF: CLNSST60S19A638P

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA ROMA n. 229

telefono: 0909797469

email: nello.cilona@gmail.com

PEC: sebastianofrancesco.cilona@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Pezzanave 45 piano terra, frazione Spinesante, quartiere Cantoni, della superficie commerciale di **133,61** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa n. 15 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 2 piano terra categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, totale 130 mq., totale escluse aree scoperte 126 mq., rendita €252,81, indirizzo via Pezzanave snc. (*vedasi allegato "D"*)

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo. (*vedasi allegato "A1"*)

L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "**Ftec**" e parte in zona "**E.3**" del P.R.G. vigente. L'immobile inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore come si evince dall'*allegato "E"*.

Alle unità abitative si accede dal numero civico 45 della via Pezzanave. (*vedasi allegato "A1"*)

Una scala con rampe ad angolo, contraddistinta dal sub 1 (bene comune non censibile), permette l'accesso al primo piano ed in particolare ad un ballatoio chiuso da aperture a nastro. Su tale ballatoio insiste anche l'ingresso al secondo piano. (*vedasi allegato "A2"*)

L'unità immobiliare posta al piano terra con accesso dal vano scala è così composta:

- un ingresso-soggiorno di mq 24,01 con altezza interna di ml 3,25;
- una cucina di mq. 17,60 con altezza interna di ml 2,85;
- una camera da letto di mq. 17,47 con altezza interna di ml 3,25;
- una camera attualmente adibita ripostiglio di mq. 17,03 con altezza interna di ml 3,32;
- un bagno di mq. 5,02;
- un W.C. con accesso dall'esterno di mq. 3,50;
- un ripostiglio esterno (sottoscala) in corrispondenza della corte antistante la via Pezzanave di mq. 3,30.

Inoltre fa parte dell'unità anche una struttura in muratura di antica fattura in cattivo stato manutentivo posta di fronte all'appartamento sito al piano terra.

Tale struttura è adibita a locale di sgombero ed ha una estensione di mq. 19,11, adiacente al locale di sgombero descritto si riscontra un ulteriore vano adibito a ripostiglio di mq. 8,66 anch'esso di pertinenza del sub 2.

Tali locali sono separati dall'appartamento dalla piccola corte comune individua con il subalterno 1 quale "*bene comune non censibile*". (*vedasi allegati "A3", "D" ed "I"*)



Un piccolo vano sottoscala adibito a ripostiglio con accesso dalla corte antistante la via Pezzanave, posta al di sotto del ballatoio comune individuato come sub 1, appartiene al descritto subalterno 2 ed ha una superficie utile di mq. 3,30.

Gli infissi esterni sono in legno nella camera adibita a ripostiglio e nel bagno, mentre nella camera da letto e nel soggiorno gli infissi sono in alluminio e vetro con persiane in alluminio colore avorio.

Le porte interne sono in legno compreso il portone d'ingresso situato nel soggiorno.

Nella cucina sono presenti due porta-finestra in alluminio e vetro che comunicano rispettivamente una nella corte di pertinenza l'altra nella parte condominiale individuata al sub 1. (*vedasi allegati "A3" ed "I"*)

Si fa presente che i dati afferenti alla classe energetica ed all'indice di prestazione indicati nell'apposita sezione sono stati desunti dall'APE fornita dal debitore eseguito a firma del precedente esperto arch. *** DATO OSCURATO ***. (*vedasi allegato "J"*)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,85 - 3,25 - 3,32. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1080 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave snc PT, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina a nord con la part.lla 101 ed in parte con la part.lla 1079, entrambe in altra ditta, ad est con la via Pezzanave, a sud con la part.lla 341 in altra ditta ed a sud con la part.lla 1077. Confina inoltre con il superiore appartamento identificato al sub 3.

- foglio 15 particella 1080 sub. 1 (catasto fabbricati), partita B.C.N.C.- Corte comune androne vano scala, indirizzo catastale: Via Pezzanave n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 23/02/2007 Pratica n. ME0036016 in atti dal 23/02/2007, costituzione (n. 565.1/2007).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.136,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.250,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il debitore eseguito *** DATO OSCURATO *** dichiara che l'appartamento al piano terra è abitualmente utilizzato da tutti i comproprietari che si riuniscono nelle ricorrenze.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 33513/4469 di repertorio, iscritta il 22/11/2007 ai nn. 45463/12819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a fg. 15 part.lla 1080 sub 2, part.lla 1080 sub 3 e part.lla 1080 sub 4.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/08/2020 ai nn. 17146/12503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 15 part.lla 1080 sub 2, part.lla 1080 sub 3 e part.lla 1080 sub 4.

Verbale di pignoramento del 11/06/2020 n. 398 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

pignoramento, trascritta il 13/11/2024 ai nn. 30347/24402, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 15 part.lla 1080 sub 2, part.lla 1080 sub 3 e part.lla 1080 sub 4.

Verbale di pignoramento del 26/10/2024 n. 1446 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

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
Ulteriori avvertenze:	



Dal verbale di primo accesso del 13/01/2025 si evince che non è stato mai costituito un condominio e che il piano terra e il primo piano utilizzano un unico contatore elettrico per l'energia elettrica.

Risulta inoltre che tutto l'immobile nelle tre unità abitative di cui è costituito è allacciato ad un unico contatore idrico avendo anche un unico impianto di sollevamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 33512/4468 di repertorio, registrato il 21/11/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 2287, trascritto il 22/11/2007 a Messina ai nn. 45462/26410

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 22512/4468 di repertorio, registrato il 21/11/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 2287, trascritto il 22/11/2007 a Messina ai nn. 45462/26410

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 33512/4468 di repertorio, registrato il 21/11/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 2287, trascritto il 22/11/2007 a Messina ai nn. 45462/26410

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al



16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35.

Il sig. [REDACTED] ha rinunciato alla quota di eredità spettante per Legge, giusto atto di "Rinuncia all'eredità" ricevuto dal cancelliere del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in data 27/02/2007, registrato a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) il 14/03/2007 al n. 8105.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004 fino al 16/11/2007), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 16/01/2025 il sottoscritto CTU ha fatto richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) chiedendo di esercitare l'accesso agli atti mediante visura e/o rilascio di copie in carta semplice relativamente a pratiche di Licenza Edilizia/Concessione e/o Permesso di Costruire e Istanze di Condono Edilizio di cui risultassero ai debitori eseguiti: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , in località via Stretto Pezzanave n. 45 identificato al N.C.E.U. al foglio 15 part.lla n. 1080 sub 2-3-4.

In data 11/03/2025 veniva comunicato al sottoscritto mediante PEC che a seguito di ricerche effettuate in atti d'archivio non sono state riscontrate pratiche edilizie nè istanze di condono in ordine a quanto richiesto nella domanda. (*vedasi allegato "C"*)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 4 del 11/02/2014, l'immobile ricade in zona Parte in zona Ftec - "Attrezzature Tecnologiche" ed in parte in zona E.3 - "zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici". Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona "Ftec" è destinata ad attrezzature tecnologiche (**art. 106**).

Le zone "Ftec" previste nel P.R.G. e individuate con apposita simbologia grafica, sono le seguenti:

- Depuratori, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative allo smaltimento dei liquami fognari;
- Centri di raccolta comunali per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- Discarica R S U;
- Pozzi pubblici, serbatoi comunali, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative all'approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile;
- Centrali telefoniche.

Nelle zone "Ftec" oltre alle norme di settore si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'area deve essere circondata da una fascia di alberi di alto fusto in doppio filare alternato per uno spessore di almeno 10,00 metri e comunque non minore a quello rappresentato nelle tavole del P.R.G. (vedi zone "E3")
- l'area della fascia alberata di rispetto fa parte dell'area d'intervento ed è parimenti subordinata



all'esproprio;

- devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

La realizzazione sarà attuata con progetti unitari di opere pubbliche o affidata per convenzione concessoria a soggetti privati. Le caratteristiche delle opere vengono determinate dalle specifiche norme vigenti nei singoli settori di appartenenza.

La zona "E.3" è zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici (art. 58) con le seguenti prescrizioni:

- le fasce di alberi di alto fusto debbono essere impiantate a filari alternati per uno spessore complessivo pari a quello rappresentato nelle tavole di progetto e minimo di 10,00 metri;
- devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

L'attuazione segue le modalità dei relativi impianti tecnologici e la relativa area appartiene all'area dell'impianto tecnologico cui si riferisce.

L'intero fabbricato ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia, di m. 150 dal torrente Termini e nella fascia di rispetto dal depuratore. (*vedasi allegato "E"*)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da attestazione rilasciata in data 11/03/2025 dall'Ufficio competente del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) non sono state riscontrate negli archivi pratiche edilizie né istanze di condono relativamente all'immobile in oggetto e con riferimento ai nominativi degli attuali comproprietari. (*vedasi allegato "C"*)

Per tale motivazione non avendo l'Ufficio Tecnico Comunale riscontrato alcuna documentazione non si è in grado di effettuare alcun confronto e pertanto non si è in grado di verificare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto riguarda la conformità edilizia dalla certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale (*vedasi allegato "C"*) non risultano agli atti pratiche edilizie né istanze di condono afferente l'immobile in oggetto pertanto non è stato possibile effettuare la richiesta conformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per quanto riguarda la conformità urbanistica i dati reperiti presso i pubblici uffici non consentono la verifica di conformità.

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PEZZANAVE 45 PIANO TERRA,



FRAZIONE SPINESANTE, QUARTIERE CANTONI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Pezzanave 45 piano terra, frazione Spinesante, quartiere Cantoni, della superficie commerciale di **133,61** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa n. 15 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 2 piano terra categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, totale 130 mq., totale escluse aree scoperte 126 mq., rendita €252,81, indirizzo via Pezzanave snc. (*vedasi allegato "D"*)

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo. (*vedasi allegato "A1"*)

L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "**Ftec**" e parte in zona "**E.3**" del P.R.G. vigente. L'immobile inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore come si evince dall'*allegato "E"*.

Alle unità abitative si accede dal numero civico 45 della via Pezzanave. (*vedasi allegato "A1"*)

Una scala con rampe ad angolo, contraddistinta dal sub 1 (bene comune non censibile), permette l'accesso al primo piano ed in particolare ad un ballatoio chiuso da aperture a nastro. Su tale ballatoio insiste anche l'ingresso al secondo piano. (*vedasi allegato "A2"*)

L'unità immobiliare posta al piano terra con accesso dal vano scala è così composta:

- un ingresso-soggiorno di mq 24,01 con altezza interna di ml 3,25;
- una cucina di mq. 17,60 con altezza interna di ml 2,85;
- una camera da letto di mq. 17,47 con altezza interna di ml 3,25;
- una camera attualmente adibita ripostiglio di mq. 17,03 con altezza interna di ml 3,32;
- un bagno di mq. 5,02;
- un W.C. con accesso dall'esterno di mq. 3,50;
- un ripostiglio esterno (sottoscala) in corrispondenza della corte antistante la via Pezzanave di mq. 3,30.

Inoltre fa parte dell'unità anche una struttura in muratura di antica fattura in cattivo stato manutentivo posta di fronte all'appartamento sito al piano terra.

Tale struttura è adibita a locale di sgombero ed ha una estensione di mq. 19,11, adiacente al locale di sgombero descritto si riscontra un ulteriore vano adibito a ripostiglio di mq. 8,66 anch'esso di pertinenza del sub 2.

Tali locali sono separati dall'appartamento dalla piccola corte comune individua con il subalterno 1 quale "*bene comune non censibile*". (*vedasi allegati "A3", "D" ed "I"*)

Un piccolo vano sottoscala adibito a ripostiglio con accesso dalla corte antistante la via Pezzanave, posta al di sotto del ballatoio comune individuato come sub 1, appartiene al descritto subalterno 2 ed ha una superficie utile di mq. 3,30.

Gli infissi esterni sono in legno nella camera adibita a ripostiglio e nel bagno, mentre nella camera da letto e nel soggiorno gli infissi sono in alluminio e vetro con persiane in alluminio colore avorio.

Le porte interne sono in legno compreso il portone d'ingresso situato nel soggiorno.



Nella cucina sono presenti due porta-finestra in alluminio e vetro che comunicano rispettivamente una nella corte di pertinenza l'altra nella parte condominiale individuata al sub 1. **(vedasi allegati "A3" ed "I")**

Si fa presente che i dati afferenti alla classe energetica ed all'indice di prestazione indicati nell'apposita sezione sono stati desunti dall'APE fornita dal debitore esecutato a firma del precedente esperto arch. *** DATO OSCURATO ***. **(vedasi allegato "J")**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,85 - 3,25 - 3,32 .Identificazione catastale:


- foglio 15 particella 1080 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave snc PT, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: confina a nord con la part.lla 101 ed in parte con la part.lla 1079, entrambe in altra ditta, ad est con la via Pezzanave, a sud con la part.lla 341 in altra ditta ed a sud con la part.lla 1077. Confina inoltre con il superiore appartamento identificato al sub 3.
- foglio 15 particella 1080 sub. 1 (catasto fabbricati), partita B.C.N.C.- Corte comune androne vano scala, indirizzo catastale: Via Pezzanave n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 23/02/2007 Pratica n. ME0036016 in atti dal 23/02/2007, costituzione (n. 565.1/2007).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto, Terme Vigliatore, Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

campo da tennis buono 
centro commerciale buono 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km al di sopra della media 
ferrovia distante 3 Km al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sotto della media 
panoramicità: al di sotto della media 
livello di piano: al di sotto della media 
stato di manutenzione: al di sotto della media 
luminosità: al di sotto della media 
qualità degli impianti: al di sotto della media 
qualità dei servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra gli infissi esterni sono in parte in alluminio pressofuso di colore avorio in alcuni casi




con persiane ed in parte in legno con scuri.

Gli infissi interni sono in parte in legno massello di colore naturale.


La pavimentazione è in parte in marmo e in parte in ceramica, quest'ultima si riscontra anche nel servizio igienico sia a pavimento che a parete.


Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestra e porta finestra esterna lato strada realizzati in alluminio al di sopra della media 

infissi esterni: Finestre esterne lato cortile realizzati in legno nella media 

infissi interni: Porte realizzati in legno tamburato nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 


pavimentazione interna: realizzata in scaglie di marmo nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio al di sopra della media 

elettrico: sottotraccia al di sopra della media 

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[119,9 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. P31A registrata in data 22/02/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al Piano Terra	119,30	x	100 %	=	119,30
Corte retrostante	41,69	x	10 %	=	4,17
Locale di sgombero e ripostiglio	37,13	x	25 %	=	9,28
Corte sulla via Pezzanave	8,61	x	10 %	=	0,86
Totale:	206,73				133,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 15/02/2025
Fonte di informazione: KV immobiliare via Longano 39 Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Descrizione: Appartamento al primo piano con posto auto
Indirizzo: Via stretto Garrisi III n. 33, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2025
Fonte di informazione: KV immobiliare via Longano 39 Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Descrizione: Appartamento al primo piano
Indirizzo: Via stretto Pozzo Caliri n. 24, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2025
Fonte di informazione: NextCasa via Medaglie d'Oro Stefano Cattafi n. 60, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Descrizione: Appartamento al primo piano
Indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini n. 3, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2025
Fonte di informazione: NextCasa via Medaglie d'Oro Stefano Cattafi n. 60, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Descrizione: Appartamento al terzo piano
Indirizzo: Via Case Nuove n. 49, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari (15/02/2025)
Valore minimo: 840,00
Valore massimo: 1.050,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo di vendita riscontrato dall'indagine web delle Agenzie Immobiliari varia da un minimo di € **500,00 al mq**, ad un massimo di € **882,35 al mq**. La media dei prezzi è uguale a € **704,49 al mq**. (*vedasi allegato "F"*). Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate Anno 2024 - semestre 1, il prezzo di mercato di immobili con destinazione residenziale siti in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in zona periferica codice zona OMI D1, abitazioni civili varia da un minimo di € **840,00 al mq** ad un massimo di € **1050,00 al mq**, la media dei prezzi è uguale a € **945,00 al mq**. (*vedasi allegato "G"*)

Quindi il prezzo di vendita sarà considerato tra la media dei due prezzi esaminati cioè: $(704,49 + 945,00) / 2 =$ € **824,745 al mq**. arrotondato per difetto € **825,00 al mq**.

Considerato l'insieme di fattori che influiscono negativamente sull'immobile oggetto di stima, quali le differenti pavimentazioni degli ambienti, l'utilizzo di differenti infissi secondo l'uso degli ambienti, la vestustà degli impianti, si adottano le seguenti riduzioni sul prezzo di mercato riscontrato e con riferimento all'unità di misura (metroquadrato):

- localizzazione vicino al depuratore comunale: riduzione del 20% al mq.;
- mancato riscontro presso gli uffici preposti di atti abilitativi: riduzione del 10% al mq.;
- utilizzo di diversa pavimentazione negli ambienti ed presenza di infissi esterni realizzati con materiali differenti: riduzione del 10%.

In definitiva il prezzo di mercato riscontrato dall'analisi e con riferimento all'unità di misura (mq.) di € **825,00** si decurta del 40% risultando uguale a € **495,00 al mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,61 x 495,00 = **66.136,95**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **66.136,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **66.136,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è il metodo di "**stima per confronto o metodo comparativo**".

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: NextCasa, KV Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - 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
A	appartamento	133,61	0,00	66.136,95	66.136,95
				66.136,95 €	66.136,95 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di stima risulta composto da n. 3 unità immobiliari ognuna con accesso autonomo e autonomamente utilizzabile con possibilità, ove non presente, di avere anche con interventi manutentivi di piccola entità l'autonomia degli impianti.

Per tale motivazione si ritiene che il bene sia divisibile in n. 3 lotti, rimanendo in comune il solo "*bene comune non censibile*" individuato al subalterno 1.

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: **€ 66.136,95**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 9.920,54**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€ -33,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.250,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Pezzanave 45 piano primo, frazione Spinesante, quartiere Cantoni, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa 15 del Comune Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 3 al piano T-1, categoria A/2 , classe 8, consistenza 6 vani, totale 155 mq., totale escluse aree scoperte 150 mq., rendita €275,79, indirizzo via Pezzanave snc. T-1. (*vedasi allegato "D"*)

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo. (*vedasi allegato "A1"*)

L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vigente, inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore. (*vedasi allegato "E"*)

All'appartamento del piano primo si accede tramite una scala, con ingresso dalla strada che immette in una porzione di edificio contraddistinto dal sub 1 quale bene comune non censibile. (*vedasi allegati "A1", "A2" e "D"*)

Esso è così composto:

- un ingresso soggiorno di mq 19,53;
- una cucina di mq. 20,30;
- un soggiorno di mq. 18,20;
- una camera letto matrimoniale di mq. 19,00;
- una camera di mq. 15,70;
- un bagno di mq. 6,67;
- un W.C. di mq. 4,16;
- un ripostiglio di mq. 6,03;
- un piccolo ripostiglio di mq. 1,96.

L'altezza utile dei suddetti locale è di m, 3,35 tranne in cucina che ha un'altezza utile di 3,20 m. (*vedasi allegato "I"*)

Inoltre in corrispondenza del soggiorno vi è un balcone di 4,95 mq. utili, un piccolo balcone di 2,04 mq. utili dal quale si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato dalla chiusura di parte del balcone. (*vedasi allegato "A4"*)

Inoltre una porzione di fabbricato con accesso sia dal bene comune non censibile (sub 1) che dalla via pubblica attraverso una piccola area indicata in catasto quale corte appartiene al subalterno 3.

Tale parte di fabbricato accatastato al sub 3, indicato in planimetria catastale quale locale di



sgombero, ha una superficie utile di mq. 18,27 mentre l'annessa corte ha una superficie utile di mq. 5,83. (*vedasi allegato "A1" foto n. 3*)

Il locale di sgombero allo stato attuale risulta al rustico e non è rifinito (*vedasi allegati "A4" foto n. 15-16 ed "I"*)

Gli infissi esterni sono in alcune camere in alluminio e nella camera da letto in alluminio con scuri, in altre camere quale cucina, camera (mq 15,70) e ripostiglio sono in legno con tapparelle in pvc mentre nel soggiorno in lamiera zincata verniciata con tapparella in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato.

Si fa presente che i dati afferenti alla classe energetica ed all'indice di prestazione indicati nell'apposita sezione sono stati desunti dall'APE fornita dal debitore esecutato a firma del precedente esperto arch. *** DATO OSCURATO *** . (*vedasi allegato "J"*)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,35 .Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1080 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina con appartamento sottostante individuato al sub 2 e con appartamento superiore individuato al sub. 4. Con riferimento all'intero fabbricato esso confina a nord con la part.lla n. 101 ed in parte con la part.lla 1079 entrambe in altra ditta, ad est con la via Pezzanave, a sud con la part.lla 341 in altra ditta oltre alla part.lla 1077.

- foglio 15 particella 1080 sub. 1 (catasto fabbricati), partita B.C.N.C. - corte comune, androne e vano scala, indirizzo catastale: via Pezzanave n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 23/02/2007 Pratica n. ME0036016 in atti dal 23/02/2007, costituzione (n. 565.1/2007).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.725,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.250,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In atto occupato dal debitore *** DATO OSCURATO *** con la convivente e la figlia.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 33513/4469 di repertorio, iscritta il 22/11/2007 ai nn. 45463/12819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a fg. 15 part.lla 1080 sub 2, part.lla 1080 sub 3 e part.lla 1080 sub 4.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/08/2020 ai nn. 17146/12503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 15 part.lla 1080 sub 2, part.lla 1080 sub 3 e part.lla 1080 sub 4.

Verbale di pignoramento del 11/06/2020 n. 398 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

pignoramento, trascritta il 13/11/2024 ai nn. 30347/24402, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 15 part.lla 1080 sub 2, part.lla 1080 sub 3 e part.lla 1080 sub 4.

Verbale di pignoramento del 26/10/2024 n. 1446 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

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

Ulteriori avvertenze:



Dal verbale di primo accesso del 13/01/2025 si evince che non è stato mai costituito un condominio e che il piano terra e il primo piano utilizzano un unico contatore elettrico per l'energia elettrica.

Risulta inoltre che tutto l'immobile nelle tre unità abitative di cui è costituito è allacciato ad un unico contatore idrico avendo anche un unico impianto di sollevamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede sig. [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data [REDACTED] ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede sig. [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 33512/4468 di repertorio, registrato il 21/11/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 2287, trascritto il 22/11/2007 a Messina ai nn. 45462/26410

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 22512/4468 di repertorio, registrato il 21/11/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 2287, trascritto il 22/11/2007 a Messina ai nn. 45462/26410

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 33512/4468 di repertorio, registrato il 21/11/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 2287, trascritto il 22/11/2007 a Messina ai nn. 45462/26410

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al



16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35.

Il sig. [REDACTED] ha rinunciato alla quota di eredità spettante per Legge, giusto atto di "Rinuncia all'eredità" ricevuto dal cancelliere del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in data 27/02/2007, registrato a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) il 14/03/2007 al n. 8105.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004 fino al 16/11/2007), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede sig. [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 16/01/2025 il sottoscritto CTU ha fatto richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) chiedendo di esercitare l'accesso agli atti mediante visura e/o rilascio di copie in carta semplice relativamente a pratiche di (Licenza Edilizia/Concessione e/o Permesso di Costruire e Istanze di Condono Edilizio di cui risultassero ai debitori eseguiti: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , in località via Stretto Pezzanave n. 45 identificato al N.C.E.U. al foglio 15 part.lla n.1080 sub 2-3-4.

In data 11/03/2025 veniva comunicato al sottoscritto mediante PEC che a seguito di ricerche effettuate in atti d'archivio non sono state riscontrate pratiche edilizie nè istanze di condono in ordine a quanto richiesto nella domanda. (*vedasi allegato "C"*)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 4 del 11/02/2014, l'immobile ricade in zona Parte in zona Ftec - "Attrezzature Tecnologiche" ed in parte in zona E.3 - "zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici". Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona "Ftec" è destinata ad attrezzature tecnologiche (**art. 106**).

Le zone "Ftec" previste nel P.R.G. e individuate con apposita simbologia grafica, sono le seguenti:

- Depuratori, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative allo smaltimento dei liquami fognari;
- Centri di raccolta comunali per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- Discarica R S U;
- Pozzi pubblici, serbatoi comunali, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative all'approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile;
- Centrali telefoniche.

Nelle zone "Ftec" oltre alle norme di settore si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'area deve essere circondata da una fascia di alberi di alto fusto in doppio filare alternato per uno spessore di almeno 10,00 metri e comunque non minore a quello rappresentato nelle tavole del P.R.G. (vedi zone "E3")
- l'area della fascia alberata di rispetto fa parte dell'area d'intervento ed è parimenti subordinata



all'esproprio;

- devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

La realizzazione sarà attuata con progetti unitari di opere pubbliche o affidata per convenzione concessoria a soggetti privati. Le caratteristiche delle opere vengono determinate dalle specifiche norme vigenti nei singoli settori di appartenenza.

La zona "E.3" è zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici (art. 58) con le seguenti prescrizioni:

- le fasce di alberi di alto fusto debbono essere impiantate a filari alternati per uno spessore complessivo pari a quello rappresentato nelle tavole di progetto e minimo di 10,00 metri;
- devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

L'attuazione segue le modalità dei relativi impianti tecnologici e la relativa area appartiene all'area dell'impianto tecnologico cui si riferisce.

L'intero fabbricato ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia, di m. 150 dal torrente Termini e nella fascia di rispetto dal depuratore. (*vedasi allegato "E"*)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da attestazione rilasciata in data 11/03/2025 dall'Ufficio competente del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) non sono state riscontrate negli archivi pratiche edilizie né istanze di condono relativamente all'immobile in oggetto e con riferimento ai nominativi degli attuali comproprietari. (*vedasi allegato "C"*)

Per tale motivazione non avendo l'Ufficio Tecnico Comunale riscontrato alcuna documentazione non si è in grado di effettuare alcun confronto e pertanto non si è in grado di verificare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto riguarda la conformità edilizia dalla certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale (*vedasi allegato "C"*) non risultano agli atti pratiche edilizie né istanze di condono afferente l'immobile in oggetto pertanto non è stato possibile effettuare la richiesta conformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per quanto riguarda la conformità urbanistica i dati reperiti presso i pubblici uffici non consentono la verifica di conformità.

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PEZZANAVE 45 PIANO PRIMO,
FRAZIONE SPINESANTE, QUARTIERE CANTONI



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a BARCELONA POZZO DI GOTTO via Pezzanave 45 piano primo, frazione Spinesante, quartiere Cantoni, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa 15 del Comune Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 3 al piano T-1, categoria A/2 , classe 8, consistenza 6 vani, totale 155 mq., totale escluse aree scoperte 150 mq., rendita €275,79, indirizzo via Pezzanave snc. T-1. (*vedasi allegato "D"*)

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo. (*vedasi allegato "A1"*)

L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vigente, inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore. (*vedasi allegato "E"*)

All'appartamento del piano primo si accede tramite una scala, con ingresso dalla strada che immette in una porzione di edificio contraddistinto dal sub 1 quale bene comune non censibile. (*vedasi allegati "A1", "A2" e "D"*)

Esso è così composto:

- un ingresso soggiorno di mq 19,53;
- una cucina di mq. 20,30;
- un soggiorno di mq. 18,20;
- una camera letto matrimoniale di mq. 19,00;
- una camera di mq. 15,70;
- un bagno di mq. 6,67;
- un W.C. di mq. 4,16;
- un ripostiglio di mq. 6,03;
- un piccolo ripostiglio di mq. 1,96.

L'altezza utile dei suddetti locale è di m, 3,35 tranne in cucina che ha un'altezza utile di 3,20 m. (*vedasi allegato "I"*)

Inoltre in corrispondenza del soggiorno vi è un balcone di 4,95 mq. utili, un piccolo balcone di 2,04 mq. utili dal quale si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato dalla chiusura di parte del balcone. (*vedasi allegato "A4"*)

Inoltre una porzione di fabbricato con accesso sia dal bene comune non censibile (sub 1) che dalla via pubblica attraverso una piccola area indicata in catasto quale corte appartiene al subalterno 3.

Tale parte di fabbricato accatastato al sub 3, indicato in planimetria catastale quale locale di sgombero, ha una superficie utile di mq. 18,27 mentre l'annessa corte ha una superficie utile di mq. 5,83. (*vedasi allegato "A1" foto n. 3*)

Il locale di sgombero allo stato attuale risulta al rustico e non è rifinito (*vedasi allegati "A4" foto n. 15-16 ed "I"*)

Gli infissi esterni sono in alcune camere in alluminio e nella camera da letto in alluminio con scuri, in altre camere quale cucina, camera (mq 15,70) e ripostiglio sono in legno con tapparelle in pvc mentre nel soggiorno in lamiera zincata verniciata con tapparella in pvc.



Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato.

Si fa presente che i dati afferenti alla classe energetica ed all'indice di prestazione indicati nell'apposita sezione sono stati desunti dall'APE fornita dal debitore eseguito a firma del precedente esperto arch. *** DATO OSCURATO ***. (*vedasi allegato "J"*)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1080 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: confina con appartamento sottostante individuato al sub 2 e con appartamento superiore individuato al sub. 4. Con riferimento all'intero fabbricato esso confina a nord con la part.lla n. 101 ed in parte con la part.lla 1079 entrambe in altra ditta, ad est con la via Pezzanave, a sud con la part.lla 341 in altra ditta oltre alla part.lla 1077.
- foglio 15 particella 1080 sub. 1 (catasto fabbricati), partita B.C.N.C. - corte comune, androne e vano scala, indirizzo catastale: via Pezzanave n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 23/02/2007 Pratica n. ME0036016 in atti dal 23/02/2007, costituzione (n. 565.1/2007).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto, Terme Vigliatore, Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
campo da tennis

buono 
buono 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km
ferrovia distante 3 Km

al di sopra della media 
al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:



<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi esterni</i> : anta doppia a battente	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno massello	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in ferro	buono	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno e vetro	buono	
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio	buono	
<i>elettrico</i> : sottotraccia	buono	
<i>termico</i> : stufa a pellet con alimentazione in legna	buono	

CLASSE ENERGETICA:



[103,2 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. P31B registrata in data 22/02/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al Primo Piano	143,04	x	100 %	=	143,04
Balconi	14,84	x	33 %	=	4,90
Locale di sgombero al piano terra	19,57	x	33 %	=	6,46
Corte al piano terra	6,05	x	10 %	=	0,61
Totale:	183,50				155,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2025

Fonte di informazione: KV immobiliare via Longano 39 Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Appartamento al primo piano con posto auto

Indirizzo: Via stretto Garrisi III n. 33, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)



Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2025
Fonte di informazione: KV immobiliare via Longano 39 Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Descrizione: Appartamento al primo piano
Indirizzo: Via stretto Pozzo Caliri n. 24, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2025
Fonte di informazione: NextCasa via Medaglie d'Oro Stefano Cattafi n. 60, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Descrizione: Appartamento al primo piano
Indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini n. 3, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2025
Fonte di informazione: NextCasa via Medaglie d'Oro Stefano Cattafi n. 60, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Descrizione: Appartamento al terzo piano
Indirizzo: Via Case Nuove n. 49, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari (15/02/2025)
Valore minimo: 840,00
Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo di vendita riscontrato dall'indagine web delle Agenzie Immobiliari varia da un minimo di € **500,00** al mq, ad un massimo di € **882,35** al mq., la media dei prezzi è uguale a € **704,49** al mq. (*vedasi allegato "F"*). Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate



Anno 2024 - semestre 1, il prezzo di mercato di immobili con destinazione residenziale siti in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in zona periferica codice zona OMI D1, abitazioni civili varia da un minimo di €840,00 al mq. ad un massimo di €1050,00 al mq., la media dei prezzi è uguale a €945,00 al mq.. (vedasi allegato "G")

Quindi il prezzo di vendita sarà considerato tra la media dei due prezzi esaminati cioè: $\text{€}(704,49 + 945,00) / 2 = \text{€}824,745$ al mq. arrotondato per difetto €825,00 al mq.

Considerato l'insieme di fattori che influiscono negativamente sull'immobile oggetto di stima si adottano le seguenti riduzioni sul prezzo di mercato riscontrato e con riferimento all'unità di misura (metroquadrato):

- localizzazione vicino al depuratore comunale: riduzione del 20% al mq.;
- mancato riscontro presso gli uffici preposti di atti abilitativi: riduzione del 10% al mq.;
- posizione in altezza rispetto al fabbricato, utilizzo di pavimentazione diversa secondo gli ambienti e presenza di infissi esterni in materiali differenti: riduzione del 10%.

In definitiva il prezzo di mercato riscontrato dall'analisi e con riferimento all'unità di misura (mq.) di €825,00 si decurta del 40% risultando uguale a €495,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,00 x 495,00 = 76.725,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.725,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.725,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è il metodo di "stima per confronto o metodo comparativo".

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: NextCasa, KV Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - 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
B	appartamento	155,00	0,00	76.725,00	76.725,00
				76.725,00 €	76.725,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di stima risulta composto da n. 3 unità immobiliari ognuna con accesso autonomo e autonomamente utilizzabile con possibilità ove non presente di avere anche con interventi manutentivi di piccola entità autonomia degli impianti.

Per tale motivazione si ritiene che il bene sia divisibile in n. 3 lotti, rimanendo in comune il solo bene comune non censibile individuato al subalterno 1.

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: **€ 76.725,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 11.508,75**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€ -33,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.250,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 94/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Pezzanave 45 piano secondo, frazione Spinesante, quartiere Cantoni, della superficie commerciale di **163,27** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa 15 del Comune Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 4 al piano 1-2 , categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, totale 157 mq., totale escluse aree scoperte 149 mq., rendita €298,77, indirizzo via Pezzanave snc. 1-2. (*vedasi allegato "D"*)

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo.

L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vigente, inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore (*vedasi allegato "E"*)

All'appartamento del piano secondo si accede tramite la scala condominiale contraddistinta dal sub 1 (B.C.N.C.), con ingresso dalla via Pezzanave, che dal piano terra conduce ad un ballatoio al primo piano su cui insiste il portone di ingresso al secondo piano. (*vedasi allegati "A1" e "A2"*)

Una scala in ferro di esclusiva pertinenza del sub 4 consente l'accesso dal primo piano al secondo.

L'appartamento al secondo piano contraddistinto al subalterno 4 è così composto:

- un ingresso soggiorno di mq 21,08;
- una cucina di mq. 28,95;
- una camera da letto di mq. 20,07;
- una camera da letto di mq. 16,72;
- un bagno di mq. 6,70;
- un W.C. di mq. 4,44;
- un ripostiglio di mq. 7,58;
- un ripostiglio di mq. 10,71.

Inoltre vi è un balcone di mq. 15,14 di superficie utile che si affaccia sulla via Pezzanave, un balcone retrostante di mq. 5,90 di superficie utile e un balcone ad angolo con affaccio sulla corte interna esteso quale superficie utile mq. 7,55.

Una porzione del balcone con affaccio su corte interna è stato chiuso oltre l'altezza del parapetto con elementi in alluminio e vetro formando un piccolo volume ad uso ripostiglio. (*vedasi allegati "A5" e "I"*)

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro di colore avorio con persiane presenti solo in alcuni ambienti.



Le porte interne sono in legno, mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato.

Si fa presente che i dati afferenti alla classe energetica ed all'indice di prestazione indicati nell'apposita sezione sono stati desunti dall'APE fornita dal debitore eseguito a firma del precedente esperto arch. *** DATO OSCURATO ***. (*vedasi allegato "J"*)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di media di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1080 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave snc, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina con appartamento sottostante individuato al sub 3. Con riferimento all'intero fabbricato esso confina a nord con la part.lla n. 101 ed in parte con la part.lla 1079 entrambe in altra ditta, ad est con la via Pezzanave, a sud con la part.lla 341 in altra ditta oltre alla part.lla 1077.

- foglio 15 particella 1080 sub. 1 (catasto fabbricati), partita B.C.N.C. - corte comune, androne e vano scala, indirizzo catastale: vis Pezzanave n. snc, piano: T-1, derivante da Costituzione del 23/02/2007 Pratica n. ME0036016 in atti dal 23/02/2007, costituzione (n. 565.1/2007).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.533,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.500,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In atto occupato dalla debitrice *** DATO OSCURATO *** con il marito e il figlio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 33513/4469 di repertorio, iscritta il 22/11/2007 ai nn. 45463/12819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a fg. 15 part.lla 1080 sub 2, part.lla 1080 sub 3 e part.lla 1080 sub 4.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/08/2020 ai nn. 17146/12503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 15 part.lla 1080 sub 2, part.lla 1080 sub 3 e part.lla 1080 sub 4.

Verbale di pignoramento del 11/06/2020 n. 398 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

pignoramento, trascritta il 13/11/2024 ai nn. 30347/24402, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 15 part.lla 1080 sub 2, part.lla 1080 sub 3 e part.lla 1080 sub 4.

Verbale di pignoramento del 26/10/2024 n. 1446 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

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**

Ulteriori avvertenze:

Dal verbale di primo accesso del 13/01/2025 si evince che non è stato mai costituito un condominio e che il piano terra e il primo piano utilizzano un unico contatore elettrico per l'energia elettrica.

Risulta inoltre che tutto l'immobile nelle tre unità abitative di cui è costituito è allacciato ad un unico contatore idrico avendo anche un unico impianto di sollevamento.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a Barcellona Pozzo di Gotto (ME), codice fiscale [REDACTED] da parte dell'erede sig. [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35, trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede sig. [REDACTED] nascente atto Notaio Biondo Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 22512/4468 di repertorio, registrato il 21/11/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 2287, trascritto il 22/11/2007 a Messina ai nn. 45462/26410

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 33512/4468 di repertorio, registrato il 21/11/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 2287, trascritto il 22/11/2007 a Messina ai nn. 45462/26410

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio Biondo Sebastiano ai nn. 33512/4468 di repertorio, registrato il 21/11/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 2287, trascritto il 22/11/2007 a Messina ai nn. 45462/26410

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 16/05/2004), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35.

Il sig. [REDACTED], figlio di [REDACTED] ha rinunciato alla quota di eredità spettante per Legge, giusto atto di "Rinuncia all'eredità" ricevuto dal cancelliere del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in data 27/02/2007, registrato a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) il 14/03/2007 al n. 8105.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/2004 fino al 16/11/2007), registrato il 19/04/2007 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 185/35,



trascritto il 02/05/2008 ai nn. 17305/11987.

Risulta trascritta in data 22/11/2007 ai nn. 45461/26409 accettazione tacita dell'eredità in morte di
[REDACTED]
[REDACTED] nascente atto Notaio Biondo
Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME) del 16/11/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 16/01/2025 il sottoscritto CTU ha fatto richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) chiedendo di esercitare l'accesso agli atti mediante visura e/o rilascio di copie in carta semplice relativamente a pratiche di (Licenza Edilizia/Concessione e/o Permesso di Costruire e Istanze di Condono Edilizio di cui risultassero ai debitori eseguiti: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , in località via Stretto Pezzanave n. 45 identificato al N.C.E.U. al foglio 15 part.lla n.1080 sub 2-3-4.

In data 11/03/2025 veniva comunicato al sottoscritto mediante PEC che a seguito di ricerche effettuate in atti d'archivio non sono state riscontrate pratiche edilizie nè istanze di Condono in ordine a quanto richiesto nella domanda. (*vedasi allegato "C"*)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 4 del 11/02/2014, l'immobile ricade in zona Parte in zona Ftec - "Attrezzature Tecnologiche" ed in parte in zona E.3 - "zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici". Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona "**Ftec**" è destinata ad attrezzature tecnologiche (**art. 106**).

Le zone "**Ftec**" previste nel P.R.G. e individuate con apposita simbologia grafica, sono le seguenti:

- Depuratori, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative allo smaltimento dei liquami fognari;
- Centri di raccolta comunali per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- Discarica R S U;
- Pozzi pubblici, serbatoi comunali, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative all'approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile;
- Centrali telefoniche.

Nelle zone "**Ftec**" oltre alle norme di settore si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'area deve essere circondata da una fascia di alberi di alto fusto in doppio filare alternato per uno spessore di almeno 10,00 metri e comunque non minore a quello rappresentato nelle tavole del P.R.G. (vedi zone "E3")
- l'area della fascia alberata di rispetto fa parte dell'area d'intervento ed è parimenti subordinata all'esproprio;
- devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

La realizzazione sarà attuata con progetti unitari di opere pubbliche o affidata per convenzione consensuale a soggetti privati. Le caratteristiche delle opere vengono determinate dalle specifiche norme vigenti nei singoli settori di appartenenza.



La zona "E.3" è zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici (art. 58) con le seguenti prescrizioni:

- le fasce di alberi di alto fusto debbono essere impiantate a filari alternati per uno spessore complessivo pari a quello rappresentato nelle tavole di progetto e minimo di 10,00 metri;
- devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

L'attuazione segue le modalità dei relativi impianti tecnologici e la relativa area appartiene all'area dell'impianto tecnologico cui si riferisce.

L'intero fabbricato ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia, di m. 150 dal torrente Termini e nella fascia di rispetto dal depuratore. (*vedasi allegato "E"*)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da attestazione rilasciata in data 11/03/2025 dall'Ufficio competente del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) non sono state riscontrate negli archivi pratiche edilizie né istanze di condono relativamente all'immobile in oggetto e con riferimento ai nominativi degli attuali comproprietari. (*vedasi allegato "C"*)

Per tale motivazione non avendo l'Ufficio Tecnico Comunale riscontrato alcuna documentazione non si è in grado di effettuare alcun confronto e pertanto non si è in grado di verificare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto riguarda la conformità edilizia dalla certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale (*vedasi allegato "C"*) non risultano agli atti pratiche edilizie né istanze di condono afferente l'immobile in oggetto pertanto non è stato possibile effettuare la richiesta conformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per quanto riguarda la conformità urbanistica i dati reperiti presso i pubblici uffici non consentono la verifica di conformità.

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PEZZANAVE 45 PIANO SECONDO,
FRAZIONE SPINESANTE, QUARTIERE CANTONI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Pezzanave 45 piano secondo, frazione Spinesante, quartiere Cantoni, della superficie commerciale di **163,27** mq per la quota di:



- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa 15 del Comune Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 4 al piano 1-2 , categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, totale 157 mq., totale escluse aree scoperte 149 mq., rendita €298,77, indirizzo via Pezzanave snc. 1-2. (*vedasi allegato "D"*)

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo.

L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "**Ftec**" e parte in zona "**E.3**" del P.R.G. vigente, inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore (*vedasi allegato "E"*)

All'appartamento del piano secondo si accede tramite la scala condominiale contraddistinta dal sub 1 (B.C.N.C.), con ingresso dalla via Pezzanave, che dal piano terra conduce ad un ballatoio al primo piano su cui insiste il portone di ingresso al secondo piano. (*vedasi allegati "A1" e "A2"*)

Una scala in ferro di esclusiva pertinenza del sub 4 consente l'accesso dal primo piano al secondo.

L'appartamento al secondo piano contraddistinto al subalterno 4 è così composto:

- un ingresso soggiorno di mq 21,08;
- una cucina di mq. 28,95;
- una camera da letto di mq. 20,07;
- una camera da letto di mq. 16,72;
- un bagno di mq. 6,70;
- un W.C. di mq. 4,44;
- un ripostiglio di mq. 7,58;
- un ripostiglio di mq. 10,71.

Inoltre vi è un balcone di mq. 15,14 di superficie utile che si affaccia sulla via Pezzanave, un balcone retrostante di mq. 5,90 di superficie utile e un balcone ad angolo con affaccio sulla corte interna esteso quale superficie utile mq. 7,55.

Una porzione del balcone con affaccio su corte interna è stato chiuso oltre l'altezza del parapetto con elementi in alluminio e vetro formando un piccolo volume ad uso ripostiglio. (*vedasi allegati "A5" e "I"*)

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro di colore avorio con persiane presenti solo in alcuni ambienti.

Le porte interne sono in legno, mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato.

Si fa presente che i dati afferenti alla classe energetica ed all'indice di prestazione indicati nell'apposita sezione sono stati desunti dall'APE fornita dal debitore esecutato a firma del precedente esperto arch. *** DATO OSCURATO *** . (*vedasi allegato "J"*)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di media di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1080 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave snc, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina con appartamento sottostante individuato al sub 3. Con riferimento all'intero fabbricato esso confina a nord con la part.Illa n. 101 ed in parte con la part.Illa 1079 entrambe in altra ditta, ad est con la via Pezzanave, a sud con la part.Illa 341 in altra ditta oltre



alla part.IIa 1077.

- foglio 15 particella 1080 sub. 1 (catasto fabbricati), partita B.C.N.C. - corte comune, androne e vano scala, indirizzo catastale: vis Pezzanave n. snc, piano: T-1, derivante da Costituzione del 23/02/2007 Pratica n. ME0036016 in atti dal 23/02/2007, costituzione (n. 565.1/2007).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto, Terme Vigliatore, Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

buono 

campo da tennis

buono 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km

al di sopra della media 

ferrovia distante 3 Km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi esterni: anta doppia a battente

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno massello

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio

nella media 

elettrico: sottotraccia

nella media 

termico: stufa a pellet con alimentazione in legna

al di sopra della media 

Delle Strutture:



scale interne: a chiocciola realizzate in ferro

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[175,6 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. P31C registrata in data 22/02/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al secondo piano	151,40	x	100 %	=	151,40
Balconi	35,98	x	33 %	=	11,87
Totale:	187,38				163,27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2025

Fonte di informazione: KV immobiliare via Longano 39 Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Appartamento al primo piano con posto auto

Indirizzo: Via stretto Garrisi III n. 33, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2025

Fonte di informazione: KV immobiliare via Longano 39 Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Appartamento al primo piano

Indirizzo: Via stretto Pozzo Caliri n. 24, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2025



Fonte di informazione: NextCasa via Medaglie d'Oro Stefano Cattafi n. 60, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Appartamento al primo piano

Indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini n. 3, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2025

Fonte di informazione: NextCasa via Medaglie d'Oro Stefano Cattafi n. 60, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Appartamento al terzo piano

Indirizzo: Via Case Nuove n. 49, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari (15/02/2025)

Valore minimo: 840,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo di vendita riscontrato dall'indagine web delle Agenzie Immobiliari varia da un minimo di € **500,00** al mq., ad un massimo di € **882,35** al mq., la media dei prezzi è uguale a € **704,49** al mq. (*vedasi allegato "F"*). Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate Anno 2024 - semestre 1, il prezzo di mercato di immobili con destinazione residenziale siti in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in zona periferica codice zona OMI D1, abitazioni civili varia da un minimo di € **840,00** al mq. ad un massimo di € **1050,00** al mq., la media dei prezzi è uguale a € **945,00** al mq. (*vedasi allegato "G"*)

Quindi il prezzo di vendita sarà considerato tra la media dei due prezzi esaminati cioè: $(704,49 + 945,00) / 2 = \mathbf{€824,745}$ al mq. arrotondato per difetto **€825,00** al mq.

Considerato l'insieme di fattori che incidono sul valore di mercato per l'immobile oggetto di stima si adottano le seguenti riduzioni sul prezzo di mercato riscontrato e con riferimento all'unità di misura (metroquadrato):

- localizzazione vicino al depuratore comunale: riduzione del 20% al mq.;
- mancato riscontro presso gli uffici preposti di atti abilitativi: riduzione del 10% al mq.;
- posizione in altezza rispetto al fabbricato: riduzione del 5%.

In definitiva il prezzo di mercato riscontrato dall'analisi e con riferimento all'unità di misura (mq.) di € **825,00** si decurta del **35%** risultando uguale a € **536,25** al mq. arrotondabile per difetto ad € **530,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,27 x 530,00 = **86.533,10**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 86.533,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 86.533,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è il metodo di "**stima per confronto o metodo comparativo**".

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: NextCasa, KV Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	appartamento	163,27	0,00	86.533,10	86.533,10
				86.533,10 €	86.533,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di stima risulta composto da n. 3 unità immobiliari ognuna con accesso autonomo e autonomamente utilizzabile con possibilità ove non presente di avere anche con interventi manutentivi di piccola entità autonomia degli impianti.

Per tale motivazione si ritiene che il bene sia divisibile in n. 3 lotti, rimanendo in comune il solo bene comune non censibile individuato al subalterno 1.

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:	€ 86.533,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 12.979,97
---	--------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00



Arrotondamento del valore finale: **€ 53,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.500,00**

data 25/03/2025

il tecnico incaricato
arch. Sebastiano Francesco Antonio Cilona

