



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Imbruglia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Emanuele Di Pietro

CF:DPTMNL68D21D661F

con studio in TERME VIGLIATORE (ME) Via Luigi Capuana n. 52

telefono: 3358214778

email: arch.emanuele@hotmail.it

PEC: arch.emanueledipietro@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 77/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Case Alesci snc, della superficie commerciale di **133,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento sito in Barcellona P.G. posto al piano primo di un fabbricato costituita da tre piani fuori terra in c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 399 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Case Alesci snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO di compravendita (del 28/07/2008) atto stipulato il 28/05/2008 a firma del Notaio Antonella Giambò ai nn. REP 28870 - Racc. 11479 di repertorio registrato il 06/08/2008 a Barcellona P.G. ai nn. 2053
Coerenze: Confinare con androne scala e corte condominiale in catasto foglio 4 particella 399 sub. 1. e con terreno altra ditta in catasto foglio 4 part. 1577

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.305,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.305,35
Data di conclusione della relazione:	09/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
Immobile occupato dal debitore e della figlia e genero.



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 30/01/2009 a firma di Notaio Amato Giuseppe ai nn. 68597/7980 di repertorio, registrata il 30/01/2009 a Barcellona P.G. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria, stipulata il 30/01/2009 a firma di Notaio Amato Giuseppe .

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Ai beni di [REDACTED] identificato al catasto al foglio 4 particella 399 sub 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/04/2016 a Barcellona P.G. ai nn. 8364 R.G. E 6374 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

pignoramento, trascritta il 07/06/2018 a Barcellona P.G. ai nn. 667, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

pignoramento, trascritta il 13/08/2018 a Barcellona P.G. ai nn. 609, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

pignoramento, trascritta il 19/06/2021 a Barcellona P.G. ai nn. 640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

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:

€ 480,00



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 12/02/1972).
Il titolo è riferito solamente a Immobile in catasto foglio 4 part. 399 sub. 3.

Con tale atto il Signor ██████████ vendeva il bene al signor ██████████

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 28/07/2008),
con atto stipulato il 28/05/2008 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. rep. 28870 cacc. 11479 di
repertorio, registrato il 06/08/2008 a Barcellona P.G. ai nn. 2053.

Il titolo è riferito solamente a Immobile indentificato al foglio 4 particella 399 sub 3.

Il signor ██████████ ende alla propria moglie ██████████ l'immobile sopra
identificato, foglio 4 part 399, sub. 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9/2009 del 15, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per
lavori di Per Lavoei di Opere Abusive Consistenti nel fabbricato in C.A. a tre elevazioni fuori terra,
sito in Via Case Alesci , presentata il 30/04/1986 con il n. 1407/4 di protocollo, rilasciata il
15/01/2009 con il n. 9 /2009 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a Immobile Indentificato al Catasto al
Foglio 4 particella 399 sub 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera DM 29/07/2011, l'immobile
ricade in zona Zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PRG- piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DM 29/07/2011, l'immobile ricade in
zona E - Zona Agricola Produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici:

-Indice di Fabbricabilità 0.03 mc/mq Case isolate e tipologie specifiche di settore

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità. E' stata realizzata cubatura in diminuzione e modifiche di prospetti non autorizzati. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 dpr 380/2001 - Legge Regionale 16/2016 € . 2500,00

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 - L-R. 16/2016: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi necessari per la regolarizzazione: Mesi 4

Questa situazione è riferita solamente a Questa situazione è riferita solamente a l'Immobile indentificato al Foglio 4 part. 399 sub 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa conformazione planimetrica (normativa di riferimento: DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA : € .800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Immobile Indentificato al Catasto al Foglio 4 particella 399 sub 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile Indentificato al Catasto al Foglio 4 particella 399 sub 3

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA CASE ALESCI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Case Alesci snc, della superficie commerciale di **133,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in Barcellona P.G. posto al piano primo di un fabbricato costituita da tre piani fuori terra in c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:



- foglio 4 particella 399 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Case Alesci snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO di compravendita (del 28/07/2008) atto stipulato il 28/05/2008 a firma del Notaio Antonella Giambò ai nn. REP 28870 - Racc. 11479 di repertorio registrato il 06/08/2008 a Barcellona P.G. ai nn. 2053
Coerenze: Confinare con androne scala e corte condominiale in catasto foglio 4 particella 399 sub. 1. e con terreno altra ditta in catasto foglio 4 part. 1577

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2012.



Estratto di mappa catastale



Orto foto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono nessuna). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo



COLLEGAMENTI

autobus distante metri 500
autostrada distante Km 7



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal punto di vista funzionale l'edificio si presenta come un blocco simmetrico distribuito da un vano scala comune posto al centro della pianta che all'interno dell'unità immobiliare in oggetto separa nettamente la zona giorno dalla zona notte. L'impianto funzionale si compone di n.3 camere da letto



ed un bagno al servizio delle stesse mentre la zona giorno è composto un unico grande ambiente con cucina aperta sul soggiorno e con due piccoli vani accessori (un bagno ed un ripostiglio) a servizio. Gli interni risultano completi e rifiniti in ogni loro parti e presentano alcuni elementi di finitura di un certo pregio tra cui anche un caminetto, rivestito con mattoncini e superiormente con una struttura in cartongesso. Nel soffitto sono presenti anche delle travi in legno mentre le porte sono del tipo tamburato colore scuro. Nel bagno della zona notte è presente anche una vasca idromassaggio mentre nella zona giorno la cucina è del tipo in muratura con ante in legno. In genere le pitturazioni sono del tipo spatolato con colorazioni variabili. I pavimenti sono del tipo in gres effetto cotto e rivestimenti dei bagni dello stesso tipo. Il sistema di riscaldamento è con piastre scaldanti in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono realizzati sottotraccia e sono presenti impianti tecnologici quali il citofono e punti TV. L'esterno risulta completamente rifinito sia negli intonaci che nelle pitturazioni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Infissi esterni realizzati in alluminio colore legno

ottimo

infissi interni: Porte interne realizzati in in legno

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in Gres

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in Parquet

ottimo

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in in ceramica

ottimo

rivestimento esterno: realizzato in Intonaco civile

buono

Degli Impianti:

elettrico: interno sotto traccia

buono

Delle Strutture:

balconi: costruiti in balconi esterni

buono



Vista esterna appartamento



Ingresso fabbricato





Soggiorno



Bagno di servizio



Camera



Camera

CLASSE ENERGETICA:



[191,39 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250508-083005-65847 registrata in data 08/05/2025

CONSISTENZA:

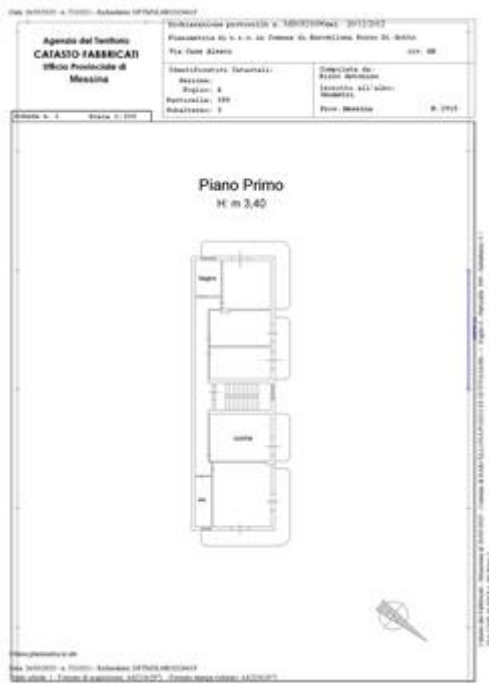
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



superficie dell'appartamento	commerciale	139,20	x	96 %	=	133,63
Totale:		139,20				133,63



Planimetria catastale



Pianta Autorizzata sanatoria n9/2009 e pianta stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità definita al piano primo, foglio 4 part. 399 sub 3 si articola in una zona notte composta da tre camere da letto rispettivamente di mq. 16,87, mq. 15,60 e mq. 14,00 con bagno di mq. 6,00 distribuito mediante un corridoio di mq. 12,86; la zona pranzo collegato ad un soggiorno. La stessa zona giorno è completata da vani accessori, di mq. 10,42, direttamente collegati alla stessa zona giorno. L'appartamento infine è servito da balconi su cui si affacciano tutte le camere per una superficie complessiva di mq. 49,50. La valutazione è stata valutata considerando partendo da un valore iniziale stimato di €. 750,00/mq, incrementato fino a €. 850,00 €/mq per il grado di dettaglio di rifinitura di alcuni elementi interni

La superficie commerciale dell'appartamento da stimare è pari complessivamente a 133,60 mq, come risulta dalla seguente tabella:

Superficie lorda (mq) 139,20 coefficiente 96%

Superficie commerciale mq. 133,60

Balconi mq. 49,50 x 0.35 mq. 17,32

TOTALE SUPERFICIE mq. 150,92

Il sottoscritto ritiene di dover considerare quanto riscontrato tra i valori determinati dalle agenzie



immobiliari in quanto ciò che è stato riscontrato dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio deprezzerebbero eccessivamente l'immobile. Pertanto operando la media aritmetica tra i valori riscontrati è possibile determinare il più probabile valore di mercato equivalente ad un immobile simile per caratteristiche, quindi deprezzato rispetto all'attuale stato di conservazione dell'immobile in oggetto.

Per la stima sintentico-comparativa dell'immobile oggetto del procedimento di esecuzione si applicherà tale quotazione:

- Valore di mercato (V_{mu}) 800,00 E/mq

-Valore di mercato unità immobiliare (V_m U.I.) Sup commerciale x V_{mu} = 150,92 x 800,00 = €.
120.736,00

Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico

- Determinazione del reddito lordo. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie. Considerando pari a 5,30 €/mq il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo è pari a:

$$R_l = 4,7 \text{ €/mq} \times 150,92 \text{ mq} \times 12 = \text{€} . 8.511,89$$

- Determinazione del reddito netto. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa 25%)

$$R_n = R_l (1-0,25) = \text{€} . 8.511,89 (1-0,25) = \text{€} . 6.383,91$$

- Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione n per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 7%, con un valore del saggio medio del 4,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito $V = R_n/n$ si ottiene:

$$V = R_n/n = \text{€} . 6.383,91/0,045 = \text{€} . 141.864,83$$

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato, a questo punto determinato dalla media aritmetica tra i valori ricavati dalle stime immobiliari e considerando quanto invece ricavato dalle tabelle delle Agenzie immobiliari (relativamente agli affitti e non ai valori di vendita) dell'immobile oggetto di stima, sarà pari alla media dei valori del fabbricato, calcolati con i due criteri di stima.

$$V = (V_s + V_a)/2 + V_t = \text{€} . 120.736,00 + \text{€} . 141.864,83/2 = \text{€} . 131.300,42$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quantificato in € 131.300,42.

Il prezzo dase per la vendita invece si puo quantificare decurtando il suddetto valore del 15%.

Pertanto si avrà:

- **€. 131.300,42 - 15% = €. 111.605,35**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **111.605,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.605,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.605,35**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona Pozzo di Gotto, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di 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	appartamento	133,63	0,00	111.605,35	111.605,35
				111.605,35 €	111.605,35 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.305,35**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.305,35**

data 09/05/2025

il tecnico incaricato
Arch. Emanuele Di Pietro

