

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 45/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MERI' via Dottore De Gaetani 29, della superficie commerciale di **89,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento con superf. utile di 65 mq al primo e secondo piano di un fabbricato in muratura situato nel centro storico del Comune di Merì ad angolo tra la via Dottore De Gaetani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 295 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: via Dottore De Gaetani n.29, piano: T-1-2, intestato a derivante da Subalterno 3

Coerenze: Confina a nord con la via Morra, ad est e sud con fabbricati altre ditte, ad ovest con la via Dottore De Gaetani.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.222,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.222,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da 1 contratto di affitto tipo 4+2, stipulato il 26/10/2023, serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato d

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 **legale** attiva, st
a favo

Importo ipoteca: 2

Importo capitale: 1

La formalità è stata iscritta sull'immobile in oggetto censito allora alla part.295 subalterno 3. Con variazione catastale del 22704/2011 il subalterno 3 è stato soppresso e si è costituito l'attuale subalterno 4.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulate

Importo ipoteca: 1

Importo capitale:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento,

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

]
<
1

L'atto di compravendita riporta l'immobile in oggetto censito allora alla part.295 subalterno 3. Con variazione catastale del 22/04/2011 il subalterno 3 è stato soppresso e si è costituito l'attuale subalterno 4.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna pratica edilizia è presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Meri.
L'intero fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

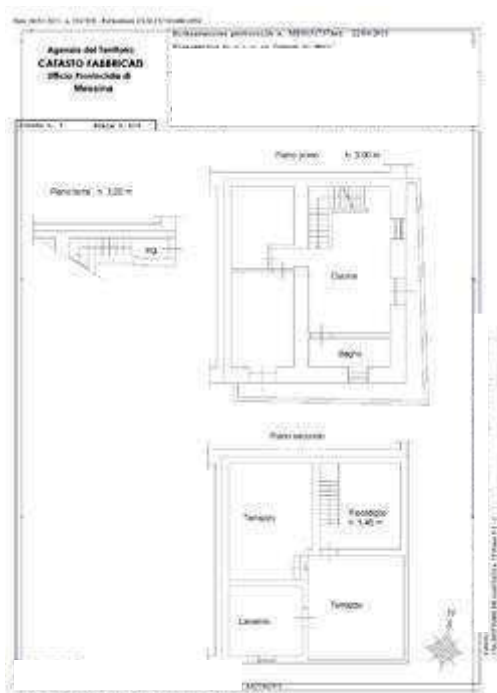
PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MERI' VIA DOTTORE DE GAETANI 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERI' via Dottore De Gaetani 29, della superficie commerciale di **89,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....)

Appartamento con superf. utile di 65 mq al primo e secondo piano di un fabbricato in muratura situato nel centro storico del Comune di Meri ad angolo tra la via Dottore De Gaetani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 295 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: via Dottore De Gaetani n.29, piano: T-1-2, intestato a **I** derivante da Subalterno 3
Coerenze: Confina a nord con la via Morra, ad est e sud con fabbricati altre ditte, ad ovest con la via Dottore De Gaetani.

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 3,7 Km
autobus distante 1,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

al di sopra della media



stato di manutenzione:

al di sopra della media



luminosità:

buono



qualità degli impianti:

al di sopra della media



qualità dei servizi:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

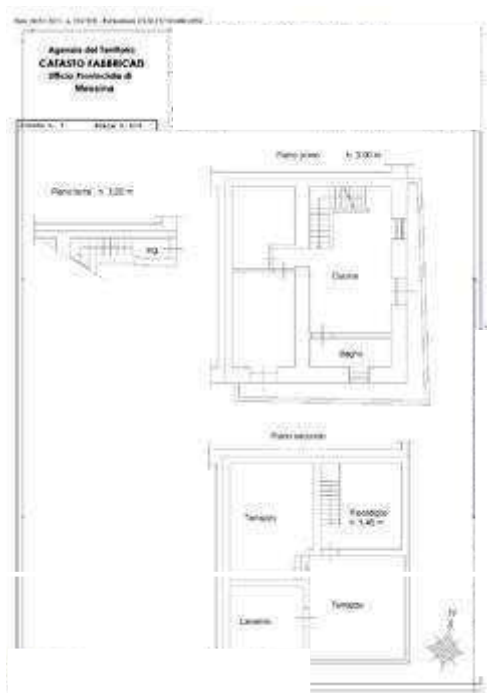
Immobile residenziale al primo e secondo piano di un fabbricato in muratura situato nel centro storico del Comune di Merì ad angolo tra la via Dottore De Gaetani e la via Morra, da cui si accede tramite corpo scala interno esclusivo, e la via Morra. Composto al primo piano da appartamento con superf. utile di 65 mq costituito da soggiorno-cucina, un bagno e due camere. Tramite un corpo scala interno si accede al piano secondo costituito da un locale ripostiglio sottotetto, un vano lavanderia e due terrazze comunicanti da 38 mq.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento primo piano	65,00	x	100 %	=	65,00
Vano scala piano terra	5,00	x	30 %	=	1,50
Vani accessori: lavanderia e ripostiglio secondo piano	30,00	x	25 %	=	7,50
Vani accessori: lastrico solare secondo piano	38,00	x	30 %	=	11,40
Vani accessori: balconi primo piano	13,00	x	30 %	=	3,90
Totale:	151,00				89,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per immobili con caratteristiche simili i prezzi di compravendita oscillano tra 500,00 e 800,00 €/mq. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile, l'epoca di edificazione e lo stato di conservazione, si assume l'importo di 600 €/mq. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,30 x 600,00 = 53.580,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.580,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 53.580,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Merì, agenzie: Milazzo - Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	89,30	0,00	53.580,00	53.580,00
				53.580,00 €	53.580,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non risulta divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 5.358,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.222,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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: **€. 48.222,00**