



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Lo Presti Giuseppe

CUSTODE:

avv. Crea Grazia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Antonino Munafò

CF: MNFN78R23A638N

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Via Garibaldi 806

telefono: 3494457469

email: nino.munafò@virgilio.it

PEC: antonino.munafò@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 60/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Industriale, della superficie commerciale di **418,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura è il piano seminterrato (unitamente alla rampa di accesso) di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e piano seminterrato realizzato a metà degli anni '80 nel comune di Barcellona P.G.

Il fabbricato de quo è ubicato in via Milite Ignoto angolo via Industriale, in una zona semi periferica, in prossimità della zona artigianale a nord rispetto al centro urbano di Barcellona P.G. e poco distante dalla stazione ferroviaria.

L'intero fabbricato prospetta su tre strade pubbliche, la via Milite Ignoto a ovest, la via Industriale a sud ed una traversa di via Industriale ad est, ma l'ingresso carrabile al piano seminterrato oggetto di procedura avviene dalla via Industriale (*vedasi all. B, foto n.ri 1 e 2*).

L'immobile de quo oggetto di stima è identificato catastalmente nel Catasto Fabbricati del comune di Barcellona P.G. al fg. 8 part. 1402 sub 2 graffato con il sub 3, il tutto censito come categoria C1, classe 3, consistenza 411 mq, R.C. € 5.158,01 (*vedasi all. C1*).

Come visibile dalla planimetria catastale dell'immobile (*vedasi all. C2*), l'immobile de quo è costituito da un locale destinato ad autofficina (sub 2) unitamente ad una rampa esterna (sub 3) che consente l'accesso carrabile all'immobile. Tale rampa è asfaltata ed ha una leggera pendenza longitudinale per superare il dislivello di quota (*vedasi all. B, foto n.ri 7 e 8*).

Nell'angolo sud-ovest della rampa è presente una scala a chiocciola in ferro che conduce ad un balconcino al piano superiore privo di accessi (*vedasi all. B, foto n.ri 9 e 10*).

La rampa censita al sub 3 oggetto di pignoramento è lunga circa 15 ml ed essa non raggiunge la strada comunale, ma bensì un'area di proprietà del debitore

ricadente all'interno della part. 1402 (*vedasi all. D*). Tale area non è oggetto di pignoramento in quanto non abbinata al piano seminterrato ed è priva di identificazione catastale al catasto fabbricati (*vedasi all. D*). Su tale area avviene comunque il transito di pedoni e mezzi a motore che dalla via Industriale raggiungono l'immobile a piano seminterrato destinato da autofficina oggetto di pignoramento (*vedasi all. B, foto n.ri 1-6*). Pertanto, si ritiene che, anche se non chiaramente esplicitato, esiste su tale area non censita su cui avviene il transito dei mezzi, una sorta di servitù a favore del bene oggetto di pignoramento.

L'immobile destinato ad autofficina (sub 2) è interamente interrato dal lato ovest, lato sud e parzialmente dal lato est, ma è finestrato ed arieggiato dal lato nord e parzialmente dal lato est, in cui è posizionato l'ingresso carrabile, chiuso da una porta scorrevole (*vedasi all. B, foto n.ri 11 e 12*), che conduce alla comoda rampa di accesso distinta al sub 3 (*vedasi all. C2*).

L'immobile destinato ad autofficina (sub 2) ha un'altezza netta interna di 3,00 ml in virtù della presenza del controsoffitto, mentre nelle zone in cui non è presente il controsoffitto l'altezza netta interna è superiore.

L'immobile de quo destinato ad autofficina (*vedasi all. B, foto n.ri 13-19*) ha una superficie di circa 410,5 mq, mentre la rampa esterna (sub 3) ha una superficie di circa 75 mq.

L'immobile de quo destinato ad autofficina (sub 2) è costituito da due ambienti chiusi con pareti in alluminio e vetro nella zona est, di cui uno utilizzato come laboratorio a supporto dell'attività ed uno come magazzino/deposito (*vedasi all. B, foto n.ri 24-28*), da un vano ufficio di circa 11 mq (*vedasi all. B, foto n.ri 21 e 23*) alla destra dell'ingresso carrabile, da un bagno con anti wc leggermente sopraelevato rispetto al piano dell'autofficina (*vedasi all. B, foto n. 20*) e da un grande vano in cui viene effettuata l'attività di autofficina. All'interno di tale grande vano è ubicata la scala condominiale che conduce ai piani superiori (*vedasi all. B, foto n.ri 29 e 30*). Tale scala condominiale consente oggi un ulteriore accesso all'immobile, ma tale scala non era prevista nella concessione originaria del 1985 e pertanto ai fini della stima sarà decurtata la spesa per il ripristino quo ante, così come

previsto nell'elaborato assentito.

A conclusione della descrizione si precisa che l'immobile è pavimentato, è dotato di impianto elettrico, di un condizionatore, le pareti sono tinteggiate ed in alcuni punti sono presenti tracce di umidità. L'intero corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Si precisa che l'allegato B - *Documentazione fotografica* - è parte integrante e imprescindibile di codesta Relazione, ed a esso si rimanda, unitamente agli allegati della presente Relazione per quanto non specificato nella presente parte descrittiva del bene eseguito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1402 sub. 2-3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 411 mq, rendita 5.150,01 Euro, indirizzo catastale: via Industriale, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Il sub 2 (autofficina) è graffiato col sub 3 (rampa di accesso)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	418,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.250,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.250,00
Data di conclusione della relazione:	04/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 23/01/2025, con scadenza il 23/01/2031, registrato il 24/01/2025 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 600,00.

Allo stato attuale, l'immobile è condotto in locazione dal sig. [REDACTED], figlio del debitore eseguito e titolare della Ditta [REDACTED],

denominata [REDACTED], giusto contratto di locazione del 23.01.2025 registrato il 24.01.2025 tra il debitore esecutato sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] ed il figlio sig. [REDACTED] (vedasi all. F). Nel citato contratto di locazione è previsto un canone di locazione pari a € 600,00 mensili (vedasi all. F).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che dalla recente visura ipotecaria estrapolata dal sottoscritto CTU (vedasi all. G1a e all. G1b), non si evincono successive ipoteche e pignoramenti posteriori alla certificazione notarile allegata in atti nel fascicolo dell'esecuzione

Per quanto riguarda l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), per come si evince dalla Certificazione Notarile del 22.09.2025 del notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone presente in atti, e per come confermato dalla recente visura ipotecaria estrapolata dal sottoscritto CTU (vedasi all. G1a e all. G1b), sull'immobile oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 28.10.2010 al reg. gen. n. 33837 ed al reg. part. n. 6107 a favore di Banca Popolare Di Lodi s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] (vedasi all. G2)

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 11.03.2013 al reg. gen. n. 6136 ed al reg.

part. n. 501 a favore di Credito Siciliano s.p.a. contro [REDACTED] precisando che tale ipoteca grava anche su altri immobili oltre quello oggetto dell'odierna stima (vedasi all. G3); in merito a tale ipoteca giudiziale risultano l'annotazione n. 599 del 28.02.2023 (vedasi all. G3a) e l'annotazione n. 607 del 28.02.2023 (vedasi all. G3b) in merito a restrizione di beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto il 25.09.2015 al reg. gen. n. 24379 ed al reg. part. n. 17890 a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] (vedasi all. G4)

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto il 18.03.2021 al reg. gen. n. 7069 ed al reg. part. n. 5429 a favore di Ambra SPV s.r.l., contro [REDACTED] precisando che tale pignoramento grava anche su altri immobili oltre quello oggetto dell'odierna stima (vedasi all. G5); in merito a tale pignoramento risultano l'annotazione n. 601 del 28.02.2023 (vedasi all. G5a) e l'annotazione n. 609 del 28.02.2023 (vedasi all. G5b) in merito a restrizione di beni

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto il 30.04.2021 al reg. gen. n. 11257 ed al reg. part. n. 8721 in rettifica al pignoramento precedente, a favore di Ambra SPV s.r.l., contro [REDACTED] precisando che tale pignoramento grava anche su altri immobili oltre quello oggetto dell'odierna stima (vedasi all. G6); in merito a tale pignoramento risultano l'annotazione n. 602 del 28.02.2023 (vedasi all. G6a) e l'annotazione n. 610 del 28.02.2023 (vedasi all. G6b) in merito a restrizione di beni

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto il 18.11.2021 al reg. gen. n. 31139 ed al reg. part. n. 24481 a favore di Red Sea s.p.v., contro [REDACTED] (vedasi all. G7)

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto il 02.05.2022 al reg. gen. n. 11575 ed al reg. part. n. 9301 a favore di Amco - Asset Management Company s.p.a., contro [REDACTED] (vedasi all. G8) precisando che tale pignoramento grava anche su altri immobili oltre quello oggetto dell'odierna stima; in merito a tale pignoramento risultano l'annotazione n. 603 del 28.02.2023 (vedasi all. G8a) e l'annotazione n. 611 del 28.02.2023 (vedasi all. G8b) in merito a restrizione di beni

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto il 16.01.2024 al reg. gen. n. 1522 ed al reg. part. n. 1269 a favore di Red Sea s.p.v. contro [REDACTED] (vedasi all. G9)

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto il 09.08.2024 al reg. gen. n. 22794 ed al reg. part. n. 18246 a favore di Red Sea s.p.v. contro [REDACTED] (vedasi all. G10)

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto il 10.09.2025 al reg. gen. n. 24792 ed al reg. part. n. 19292 a favore di Red Sea s.p.v. contro [REDACTED] (già in atti, trattasi del pignoramento che ha generato la presente procedura esecutiva).

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:

Per quanto riguarda lo stato di possesso del bene, alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta il 10.09.2025 al reg. gen. n. 24792 e al reg. part. n. 19292 il bene de quo censito al fg. 8 part. 1402 sub 2 e 3 era di proprietà del debitore [REDACTED]

[REDACTED], per aver acquistato con atto del 11.11.1980 in notaio Amilcare Comito (*vedasi all. E*) il fondo su cui è stato successivamente realizzato il fabbricato, al cui interno, al piano seminterrato è presente l'immobile oggetto di stima.

Dall'ispezione dei Registri Immobiliari non si evincono (*vedasi all. G1a e all. G1b*), per l'immobile oggetto di stima, ulteriori trasferimenti di proprietà né per successivi atti tra vivi né per causa di morte, neanche successive alla trascrizione del Pignoramento.

Dall'atto di provenienza del 1980 si evince che il debitore [REDACTED] era in comunione legale con la moglie [REDACTED], la quale è comparsa nel citato atto soltanto per prestare il proprio consenso ex art. 184 c.c., dichiarando espressamente di non acquistare il bene e di rinunciare alla contitolarità (*vedasi all. E*). Alla luce di ciò, la comunione legale non si è mai estesa al bene de quo, il quale è sin dall'origine di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/11/1980.

Per quanto riguarda lo stato di possesso del bene, alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta il 10.09.2025 al reg. gen. n. 24792 e al reg. part. n. 19292 il bene de quo censito al fg. 8 part. 1402 sub 2 e 3 era di proprietà del debitore [REDACTED]
[REDACTED], per aver acquistato con atto del 11.11.1980 in notaio Amilcare Comito (*vedasi all. E*) il fondo su cui è stato successivamente realizzato il fabbricato,

al cui interno, al piano seminterrato è presente l'immobile oggetto di stima. Dall'ispezione dei Registri Immobiliari non si evincono (vedasi all. G1a e all. G1b), per l'immobile oggetto di stima, ulteriori trasferimenti di proprietà né per successivi atti tra vivi né per causa di morte, neanche successive alla trascrizione del Pignoramento. Dall'atto di provenienza del 1980 si evince che il debitore [REDACTED] era in comunione legale con la moglie [REDACTED], la quale è comparsa nel citato atto soltanto per prestare il proprio consenso ex art. 184 c.c., dichiarando espressamente di non acquistare il bene e di rinunciare alla contitolarità (vedasi all. E). Alla luce di ciò, la comunione legale non si è mai estesa al bene de quo, il quale è sin dall'origine di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile de quo ricade in zona D.1.1. - Zone industriali esistenti e di completamento del vigente Piano Regolatore Generale di Barcellona P.G.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona P.G. si evince che l'immobile de quo è stato realizzato giusta concessione n. 1750280585 del 28.05.1985 (vedasi all. H1a, all. H1b e all. H1c), la quale prevedeva la realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato.

In merito a tale concessione, il sig. [REDACTED] ha ottenuto anche l'agibilità (vedasi all. H1d).

Nel 1988 il sig. [REDACTED] ha ottenuto l'autorizzazione per la copertura a falde inclinate del fabbricato.

Il 27.07.2012 il sig. [REDACTED] ha inoltrato comunicazione di lavori di edilizia libera al piano seminterrato (vedasi all. H2a, all. H2b e all. H2c) che prevedeva una nuova disposizione planimetrica interna mediante lo spostamento di pareti interne. Tale intervento prevedeva la creazione di un unico grande vano da destinare ad officina meccanica eliminando lo spogliatoio ed il deposito (inizialmente previsti nell'angolo a sud-est) e lo spostamento del bagno con antibagno nel lato nord dell'immobile. Tale intervento non prevedeva né la creazione del vano oggi destinato ad ufficio accanto l'ingresso carrabile, né la creazione dei due ambienti separati nel lato est dell'immobile.

Il 31.08.2012 il sig. [REDACTED] aveva anche presentato una richiesta di autorizzazione in sanatoria per modifiche interne ed ai prospetti, ma successivamente in data 05.12.2013 ha presentato istanza di rinuncia a tale autorizzazione in sanatoria (*vedasi all. H3*).

Si precisa che tra gli atti consultati è stata rinvenuta anche una pratica risalente al 2010 per l'apertura di un passo carrabile nella traversa di via Industriale, ma tale pratica è stata poi abbandonata non avendo integrato i documenti richiesti dall'ufficio (*vedasi all. H4*).

Mettendo a confronto l'elaborato grafico della concessione edilizia originaria del 1985 con l'elaborato grafico della comunicazione di lavori di edilizia libera del 2012 si evince una diversa disposizione delle aperture esterne (nella concessione del 1985 le finestre-luci sono previste nella parete a sud-est rivolta a est, mentre nella comunicazione del 2012 le finestre-luci sono disposte nelle pareti rivolte a nord, oltre a delle finestre in prossimità del bagno e dell'ufficio) ed anche una variazione rispetto alla scala condominiale al centro del vano autofficina (nella concessione del 1985 la scala condominiale non arrivava al piano seminterrato lasciando tale spazio aperto a disposizione del locale autofficina, mentre nella comunicazione del 2012 la scala condominiale è rappresentata anche al piano seminterrato, chiudendo tale spazio, sottraendolo dalla disponibilità del locale autofficina).

In merito alla diversa posizione delle aperture esterne, probabilmente inserite nella pratica in sanatoria poi ritirata, si ritiene che sia necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria che regolarizzi tale diversa conformazione dei prospetti. Nel contempo tale pratica potrebbe regolarizzare anche le modifiche interne esistenti, quali l'ufficio alla destra dell'ingresso carrabile, non rappresentato nella comunicazione del 2012, ed anche i due vani chiusi nel lato est, anch'essi non rappresentati nella comunicazione del 2012.

In merito alla scala condominiale non presente nella concessione originaria assentita, si ritiene opportuno valutare il ripristino quo ante, calcolando i costi necessari per demolire le rampe di scale ed i muri di delimitazione del vano scalo, restituendo tale area a servizio del locale autofficina.

Infine, nella stima dei costi per il ripristino quo ante, saranno calcolati anche i

costi necessari per la rimozione della scala a chiocciola in ferro presente nella rampa esterna, mai autorizzata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mettendo a confronto l'elaborato grafico della concessione edilizia originaria del 1985 con l'elaborato grafico della comunicazione di lavori di edilizia libera del 2012 si evince una diversa disposizione delle aperture esterne (nella concessione del 1985 le finestre-luci sono previste nella parete a sud-est rivolta a est, mentre nella comunicazione del 2012 le finestre-luci sono disposte nelle pareti rivolte a nord, oltre a delle finestre in prossimità del bagno e dell'ufficio) ed anche una variazione rispetto alla scala condominiale al centro del vano autofficina (nella concessione del 1985 la scala condominiale non arrivava al piano seminterrato lasciando tale spazio aperto a disposizione del locale autofficina, mentre nella comunicazione del 2012 la scala condominiale è rappresentata anche al piano seminterrato, chiudendo tale spazio, sottraendolo dalla disponibilità del locale autofficina). In merito alla diversa posizione delle aperture esterne, probabilmente inserite nella pratica in sanatoria poi ritirata, si ritiene che sia necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria che regolarizzi tale diversa conformazione dei prospetti. Nel contempo tale pratica potrebbe regolarizzare anche le modifiche interne esistenti, quali l'ufficio alla destra dell'ingresso carrabile, non rappresentato nella comunicazione del 2012, ed anche i due vani chiusi nel lato est, anch'essi non rappresentati nella comunicazione del 2012. In merito alla scala condominiale non presente nella concessione originaria assentita, si ritiene opportuno valutare il ripristino quo ante, calcolando i costi necessari per demolire le rampe di scale ed i muri di delimitazione del vano scalo, restituendo tale area a servizio del locale autofficina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per l'eliminazione della scala condominiale al centro dell'autofficina e Spese per pratica edilizia per sanare le modifiche ai prospetti e le partizioni interne : €11.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito alla regolarità catastale dell'immobile si dà atto che l'immobile è regolarmente censito (vedasi all. C1) ed è anche regolarmente depositata la piantina catastale (vedasi all. C2). In merito alla corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto, ormai obbligatoria dopo il D. L. n. 78/2010, si fa notare che la piantina catastale rispecchia fedelmente lo stato reale dei luoghi. Sempre in merito alla regolarità catastale si precisa che l'immobile de quo è assentito come autofficina ed è anche attualmente utilizzato come autofficina. La categoria catastale corretta sarebbe la C3 (laboratorio artigianale) e non la C1 (commerciale) come oggi censito. Poiché la rendita catastale della categoria C3 risulterebbe inferiore a quella attualmente posseduta, l'Agenzia delle Entrate in casi simili tende sempre al mantenimento di quella attuale, a meno di ricorsi e controversie che si potrebbero dilungare nel tempo. Per consentire l'immediata vendita del bene, si ritiene opportuno lasciare immutata l'attuale categoria catastale, ma di tenerne conto nella valutazione del bene operando una congrua decurtazione del valore.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per la regolarizzazione catastale (da C1 a C3): €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza libretto d'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per il reperimento del libretto d'impianto e la redazione dell'APE: €1.500,00

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA INDUSTRIALE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Industriale, della superficie commerciale di **418,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura è il piano seminterrato (unitamente alla rampa di accesso) di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e piano seminterrato realizzato a metà degli anni '80 nel comune di Barcellona P.G.

Il fabbricato de quo è ubicato in via Milite Ignoto angolo via Industriale, in una zona semi periferica, in prossimità della zona artigianale a nord rispetto al centro urbano di Barcellona P.G. e poco distante dalla stazione ferroviaria.

L'intero fabbricato prospetta su tre strade pubbliche, la via Milite Ignoto a ovest, la via Industriale a sud ed una traversa di via Industriale ad est, ma l'ingresso carrabile al piano seminterrato oggetto di procedura avviene dalla via Industriale (*vedasi all. B, foto n.ri 1 e 2*).

L'immobile de quo oggetto di stima è identificato catastalmente nel Catasto Fabbricati del comune di Barcellona P.G. al fg. 8 part. 1402 sub 2 graffato con il sub 3, il tutto censito come categoria C1, classe 3, consistenza 411 mq, R.C. € 5.158,01 (*vedasi all. C1*).

Come visibile dalla planimetria catastale dell'immobile (*vedasi all. C2*), l'immobile de quo è costituito da un locale destinato ad autofficina (sub 2) unitamente ad una rampa esterna (sub 3) che consente l'accesso carrabile all'immobile. Tale rampa è asfaltata ed ha una leggera pendenza longitudinale per superare il dislivello di quota (*vedasi all. B, foto n.ri 7 e 8*).

Nell'angolo sud-ovest della rampa è presente una scala a chiocciola in ferro che conduce ad un balconcino al piano superiore privo di accessi (*vedasi all. B, foto n.ri 9 e 10*).

La rampa censita al sub 3 oggetto di pignoramento è lunga circa 15 ml ed essa non raggiunge la strada comunale, ma bensì un'area di proprietà del debitore ricadente all'interno della part. 1402 (*vedasi all. D*). Tale area non è oggetto di pignoramento in quanto non abbinata al piano seminterrato ed è priva di identificazione catastale al catasto fabbricati (*vedasi all. D*). Su tale area avviene comunque il transito di pedoni e mezzi a motore che dalla via Industriale raggiungono l'immobile a piano seminterrato destinato da autofficina oggetto di pignoramento (*vedasi all. B, foto n.ri 1-6*). Pertanto, si ritiene che, anche se non chiaramente esplicitato, esiste su tale area non censita su cui avviene il transito dei mezzi, una sorta di servitù a favore del bene oggetto di pignoramento.

L'immobile destinato ad autofficina (sub 2) è interamente interrato dal lato ovest, lato sud e parzialmente dal lato est, ma è finestrato ed arieggiato dal lato nord e parzialmente dal lato est, in cui è posizionato l'ingresso carrabile, chiuso da una porta scorrevole (*vedasi all. B, foto n.ri 11 e 12*), che conduce alla comoda rampa di accesso distinta al sub 3 (*vedasi all. C2*).

L'immobile destinato ad autofficina (sub 2) ha un'altezza netta interna di 3,00 ml in virtù della presenza del controsoffitto, mentre nelle zone in cui non è presente il controsoffitto l'altezza netta interna è superiore.

L'immobile de quo destinato ad autofficina (*vedasi all. B, foto n.ri 13-19*) ha una superficie di circa 410,5 mq, mentre la rampa esterna (sub 3) ha una superficie di circa 75 mq.

L'immobile de quo destinato ad autofficina (sub 2) è costituito da due ambienti chiusi con pareti in alluminio e vetro nella zona est, di cui uno utilizzato come laboratorio a supporto dell'attività ed uno come magazzino/deposito (*vedasi all. B, foto n.ri 24-28*), da un vano ufficio di circa 11 mq (*vedasi all. B, foto n.ri 21 e 23*) alla destra dell'ingresso carrabile, da un bagno con anti wc leggermente sopraelevato rispetto al piano dell'autofficina (*vedasi all. B, foto n. 20*) e da un grande vano in cui viene

effettuata l'attività di autofficina. All'interno di tale grande vano è ubicata la scala condominiale che conduce ai piani superiori (*vedasi all. B, foto n.ri 29 e 30*). Tale scala condominiale consente oggi un ulteriore accesso all'immobile, ma tale scala non era prevista nella concessione originaria del 1985 e pertanto ai fini della stima sarà decurtata la spesa per il ripristino quo ante, così come previsto nell'elaborato assentito.

A conclusione della descrizione si precisa che l'immobile è pavimentato, è dotato di impianto elettrico, di un condizionatore, le pareti sono tinteggiate ed in alcuni punti sono presenti tracce di umidità. L'intero corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

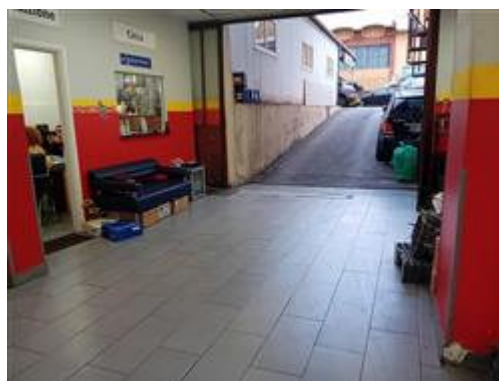
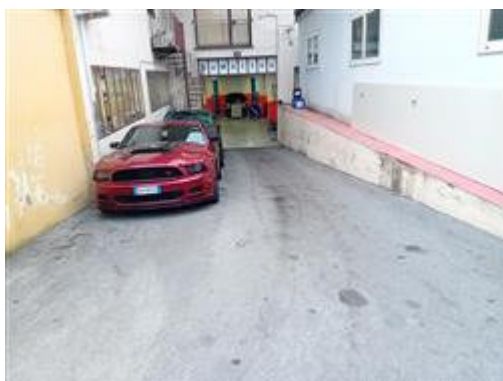
Si precisa che l'allegato B - *Documentazione fotografica* - è parte integrante e imprescindibile di codesta Relazione, ed a esso si rimanda, unitamente agli allegati della presente Relazione per quanto non specificato nella presente parte descrittiva del bene eseguito.

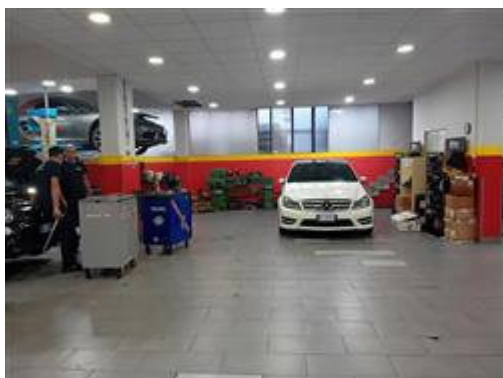
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1402 sub. 2-3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 411 mq, rendita 5.150,01 Euro, indirizzo catastale: via Industriale, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il sub 2 (autofficina) è graffato col sub 3 (rampa di accesso)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di procedura è il piano seminterrato (unitamente alla rampa di accesso) di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e piano seminterrato realizzato a metà degli anni '80 nel comune di Barcellona P.G.

Il fabbricato de quo è ubicato in via Milite Ignoto angolo via Industriale, in una zona semi periferica, in prossimità della zona artigianale a nord rispetto al centro urbano di Barcellona P.G. e poco distante dalla stazione ferroviaria.

L'intero fabbricato prospetta su tre strade pubbliche, la via Milite Ignoto a ovest, la via Industriale a sud ed una traversa di via Industriale ad est, ma l'ingresso carrabile al piano seminterrato oggetto di procedura avviene dalla via Industriale (*vedasi all. B, foto n.ri 1 e 2*).

L'immobile de quo oggetto di stima è identificato catastalmente nel Catasto Fabbricati del comune di Barcellona P.G. al fg. 8 part. 1402 sub 2 graffato con il sub 3, il tutto censito come categoria C1, classe 3, consistenza 411 mq, R.C. € 5.158,01 (*vedasi all. C1*).

Come visibile dalla planimetria catastale dell'immobile (*vedasi all. C2*), l'immobile de quo è costituito da un locale destinato ad autofficina (sub 2)

unitamente ad una rampa esterna (sub 3) che consente l'accesso carrabile all'immobile. Tale rampa è asfaltata ed ha una leggera pendenza longitudinale per superare il dislivello di quota (*vedasi all. B, foto n.ri 7 e 8*).

Nell'angolo sud-ovest della rampa è presente una scala a chiocciola in ferro che conduce ad un balconcino al piano superiore privo di accessi (*vedasi all. B, foto n.ri 9 e 10*).

La rampa censita al sub 3 oggetto di pignoramento è lunga circa 15 ml ed essa non raggiunge la strada comunale, ma bensì un'area di proprietà del debitore ricadente all'interno della part. 1402 (*vedasi all. D*). Tale area non è oggetto di pignoramento in quanto non abbinata al piano seminterrato ed è priva di identificazione catastale al catasto fabbricati (*vedasi all. D*). Su tale area avviene comunque il transito di pedoni e mezzi a motore che dalla via Industriale raggiungono l'immobile a piano seminterrato destinato da autofficina oggetto di pignoramento (*vedasi all. B, foto n.ri 1-6*). Pertanto, si ritiene che, anche se non chiaramente esplicitato, esiste su tale area non censita su cui avviene il transito dei mezzi, una sorta di servitù a favore del bene oggetto di pignoramento.

L'immobile destinato ad autofficina (sub 2) è interamente interrato dal lato ovest, lato sud e parzialmente dal lato est, ma è finestrato ed arieggiato dal lato nord e parzialmente dal lato est, in cui è posizionato l'ingresso carrabile, chiuso da una porta scorrevole (*vedasi all. B, foto n.ri 11 e 12*), che conduce alla comoda rampa di accesso distinta al sub 3 (*vedasi all. C2*).

L'immobile destinato ad autofficina (sub 2) ha un'altezza netta interna di 3,00 ml in virtù della presenza del controsoffitto, mentre nelle zone in cui non è presente il controsoffitto l'altezza netta interna è superiore.

L'immobile de quo destinato ad autofficina (*vedasi all. B, foto n.ri 13-19*) ha una superficie di circa 410,5 mq, mentre la rampa esterna (sub 3) ha una superficie di circa 75 mq.

L'immobile de quo destinato ad autofficina (sub 2) è costituito da due ambienti chiusi con pareti in alluminio e vetro nella zona est, di cui uno utilizzato come laboratorio a supporto dell'attività ed uno come magazzino/deposito (*vedasi all. B, foto n.ri 24-28*), da un vano ufficio di circa 11 mq (*vedasi all. B, foto n.ri 21 e 23*) alla destra dell'ingresso carrabile, da

un bagno con anti wc leggermente sopraelevato rispetto al piano dell'autofficina (vedasi all. B, foto n. 20) e da un grande vano in cui viene effettuata l'attività di autofficina. All'interno di tale grande vano è ubicata la scala condominiale che conduce ai piani superiori (vedasi all. B, foto n.ri 29 e 30). Tale scala condominiale consente oggi un ulteriore accesso all'immobile, ma tale scala non era prevista nella concessione originaria del 1985 e pertanto ai fini della stima sarà decurtata la spesa per il ripristino quo ante, così come previsto nell'elaborato assentito.

A conclusione della descrizione si precisa che l'immobile è pavimentato, è dotato di impianto elettrico, di un condizionatore, le pareti sono tinteggiate ed in alcuni punti sono presenti tracce di umidità. L'intero corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Si precisa che l'allegato B - *Documentazione fotografica* - è parte integrante e imprescindibile di codesta Relazione, ed a esso si rimanda, unitamente agli allegati della presente Relazione per quanto non specificato nella presente parte descrittiva del bene eseguito.

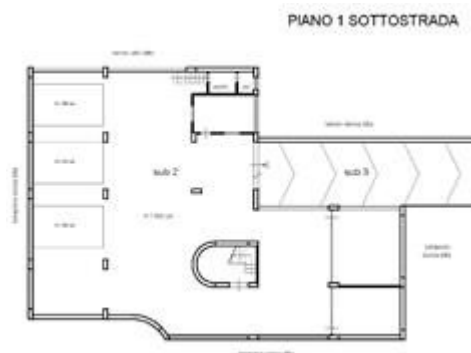


CONSISTENZA:

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
Officina	410,50	x	100 %	=	410,50
Rampa	75,00	x	10 %	=	7,50
Totale:	485,50				418,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 418,00 x 500,00 = **209.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 209.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 209.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per addivenire al più probabile prezzo di mercato del bene qui oggetto di esecuzione è il metodo sintetico comparativo, detto anche per confronto diretto, che consiste nella stima del valore mediante comparazione con transazioni recenti e relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, funzionale.

Il prezzo di mercato, qui individuato, è anche il risultato di attente e

scrupolose indagini informali, effettuate presso agenzie immobiliari (www.trovocasa.it, www.gabetti.it, www.immobiliare.it, www.2f-immobiliare.it, ...), e presso conoscitori e professionisti esercitanti nelle zone limitrofe a quelle del bene pignorato.

Ulteriori indagini sono state eseguite presso gli studi notarili del comprensorio alla ricerca di recenti compravendite di immobili simili a quello da stimare; ed inoltre lo scrivente ha anche analizzato diverse stime di immobili effettuate da esperti stimatori, relative a Procedure Esecutive presso il Tribunale di Barcellona P.G.

Il sottoscritto, al fine di rendere l'indagine economica ancora più ampia e completa ha anche consultato il sito internet dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

A conclusione delle predette indagini, e in base all'esperienza dello scrivente, il sottoscritto ha applicato al bene, qui oggetto di stima, le sue considerazioni addivenendo al prezzo di mercato relativo al singolo metro quadro di superficie.

Il valore complessivo del bene viene determinato moltiplicando il valore del singolo metro quadrato di superficie per la superficie commerciale dell'immobile, se si tratta di costruzioni. Da precisare che la superficie totale dell'immobile non coincide con la superficie commerciale dello stesso, poiché essa è ottenuta utilizzando dei coefficienti correttivi. Per quanto riguarda gli immobili, s'intende per superficie commerciale l'intera superficie dei locali, compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni misurati al 100% della loro superficie effettiva, tranne i muri di confine in comune con altre proprietà che vengono considerati al 50%. Per quanto riguarda la rampa di ingresso all'immobile, il sottoscritto ritiene congruo considerare la superficie commerciale corrispondente a 1/10 di quella reale.

Per gli immobili, nella determinazione del più probabile valore di mercato si tiene conto oltre che delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali lo stato di conservazione dell'immobile in questione; il livello delle rifiniture, gli impianti e gli infissi, la conformazione plano-volumetrica dell'immobile e l'esposizione; l'accessibilità, il mercato

immobiliare della zona; l'ubicazione e localizzazione; l'epoca di costruzione; le caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione; le pertinenze; le strade di accesso e i collegamenti; la presenza di infrastrutture e servizi nelle vicinanze (scuole, ospedale, casello autostradale, stazione ferroviaria), ecc.

Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato di: **500,00 €/mq**.

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, appena attribuito, e alla superficie commerciale dell'immobile pignorato (*autofficina* 410,5 mq + (*rampa* 75 mq x 1/10) = **418 mq**), il valore di mercato attuale dell'intero immobile è pari a:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 418 \text{ mq} = \text{€ } \underline{\underline{209.000,00}}$$

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	418,00	0,00	209.000,00	209.000,00
				209.000,00 €	209.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione art. 568 c.p.c. e s.m.i. 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	-9.750,00
	9.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.250,00**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 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:	€. 185.250,00

data 04/01/2026

il tecnico incaricato
ing. Antonino Munafo'