



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

avvocato Carmela Pirri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

architetto Domenico Certo

CF: CRTDNC67T08Z614K

con studio in MILAZZO (ME) VIA M. REGIS, 106

telefono: 3477845310

fax: 1782281939

email: domenicocerto@tim.it

PEC: domenico.certo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 6/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Giuseppe Garibaldi 268, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale commerciale bottega (macelleria) fa parte di un fabbricato costruito nel 1988 a quattro elevazione fuori terra oltre piano sottotetto avente struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai di piano del tipo misto in latero-cemento, sito in Barcellona Pozzo di Gotto via Giuseppe Garibaldi 268, posto al piano terra (1° elevazione f.t.). L'unità immobiliare in oggetto confina sul lato nord/ovest con la via Giuseppe Garibaldi da cui si accede, sul lato nord/est con l'immobile in catasto al fg.53 part.1010 sub 10 (locale commerciale), sul lato sud/est con l'immobile in catasto al fg.53 part.254 (cortile), sul lato sud/ovest con l'immobile in catasto al fg.53 part.1009. La bottega si compone di un corpo di fabbrica costituito da un locale principale con w.c. e di un corpo secondario retrostante, completamente indipendente dall'edificio a quattro elevazioni f.t., avente forma planimetrica trapezoidale adibito a deposito e un cortile adiacente. L'unità oggetto di valutazione si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione per il corpo principale e in scadente stato di conservazione per il corpo secondario retrostante. Allo stato mancano nel w.c. i pezzi sanitari (lavabo e vaso igienico) e l'anti-wc. Non esiste l'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento tanto meno l'impianto di acqua calda sanitaria. Al locale commerciale in oggetto si accede dalla via Giuseppe Garibaldi. (allegato B-C)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1010 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 43 mq, rendita 1.563,42 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, 268, piano: terra (1° elevazione fuori terra), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale del 02/05/2025 protocollo n: ME0077121, eseguita dal sottoscritto in data 02/05/2025 per rettifica Docfa (allegato L)
Coerenze: confinante nell'insieme sul lato nord/ovest con la via Giuseppe Garibaldi da cui si accede, sul lato nord/est con l'immobile in catasto al fg.53 part.1010 sub 10 (locale commerciale), sul lato sud/est con l'immobile in catasto al fg.53 part.254 (cortile), sul lato sud/ovest con l'immobile in catasto al fg.53 part.1009.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.734,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.500,00
Data di conclusione della relazione:	15/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Come risulta dai verbali di sopralluogo del custode giudiziario e dell'esperto stimatore, l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella piena disponibilità degli esecutati (allegato A).

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 27/03/2013 a firma di notaio Giuseppe Amato ai nn. 72014/10509 di repertorio, registrata il 28/03/2013 ai nn. 8014/738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca atto di mutuo.

Importo ipoteca: €.140.000,00.

Importo capitale: €.70.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a l'unità immobiliare adibita ad attività commerciale facente parte del fabbricato a quattro elevazioni f.t. sito in Barcellona P.di G. (ME) via Garibaldi 268 in catasto al foglio 53 particella 1010 subalterno 9. (allegato D1)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2016 a firma di notaio Giuseppe Amato ai nn. 74291/12284 di repertorio, registrata il 19/02/2016 ai nn. 4005/462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca atto di mutuo.

Importo ipoteca: €.30.000,00.

Importo capitale: €.15.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a l'unità immobiliare adibita ad attività commerciale facente parte del fabbricato a quattro elevazioni f.t. sito in Barcellona P.di G. (ME) via Garibaldi 268 in catasto al foglio 53 particella 1010 subalterno 9. (allegato D2)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/07/2019 a firma di notaio Giuseppe Amato ai nn. 77561/14886 di repertorio, registrata il 17/07/2019 ai nn. 19701/2348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca atto di mutuo.

Importo ipoteca: €.90.000,00.

Importo capitale: €.45.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a l'unità immobiliare adibita ad attività commerciale facente parte del fabbricato a quattro elevazioni f.t. sito in Barcellona P.di G. (ME) via Garibaldi 268 in catasto al foglio 53 particella 1010 subalterno 9. (allegato D3)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/02/2025 ai nn. 2754/2130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare pignoramento immobili del 30/01/2025 repertorio 24 Tribunale di Barcellona P.di G. (ME).

La formalità è riferita solamente a l'unità immobiliare adibita ad attività commerciale facente parte del fabbricato a quattro elevazioni f.t. sito in Barcellona P.di G. (ME) via Garibaldi 268 in catasto al foglio 53 particella 1010 subalterno 9. (allegato D4).

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, acquisite direttamente dal creditore procedente, emerge che: - la ricognizione è stata effettuata nel ventennio antecedente la data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare; - l'accertamento è stato riferito all'immobile sito nel Comune di Barcellona P.di G. (ME) in via Giuseppe Garibaldi 268, censito N.C.E.U. sul foglio di mappa 53 particella 1010 subalterno 9 (C1). Si precisa che nell'atto di trascrizione del pignoramento per mero errore di digitalizzazione la data di nascita del sig. [REDACTED] e erroneamente riportata in atto 04/04/1975, ma in effetti la corretta data di nascita è 01/01/1978 come da corretto codice fiscale [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **non presente**

Ulteriori avvertenze:

Il locale commerciale (bottega) fa parte di un fabbricato a quattro elevazione fuori terra oltre piano sottotetto e non presenta un condominio costituito.

La palazzina è composta da 5 (cinque) unità immobiliari, 2 (due) locali commerciali a piano terra, 1 (uno) ufficio al piano primo, 2 (due) appartamenti al piano secondo e terzo. Fino ad oggi non è stato costituito il Condominio.

Sul locale commerciale oggetto di perizia non vi sono debiti a favore del Condominio nè per l'anno in corso nè per gli anni precedenti.

L'immobile è soggetto al Vincolo Sismico - Vincolo Paesaggistico - Vincolo Idrogeologico.

Sull'immobile interessato in particolar modo non vi è un vicolo storico-artistico, di inalienabilità e non è gravato da livello o uso civico ed altri.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile in catasto è censito al foglio 53 particella 1010 sub 9, in seguito alla variazione catastale eseguita in data 21/10/2005 per variazione (ampliamento). In data 30/12/2010 viene eseguita una ulteriore variazione catastale per variazione (diversa distribuzione degli spazi interni). In data 02/05/2025 il sottoscritto ha eseguito la variazione catastale (rettifica Docfa prot.ME469923 del 30/12/2010). L'unità immobiliare rimane sempre censita al foglio 53 particella 1010 sub 9 del Comune di Barcellona P.di G. (ME). (allegato L)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2002), con atto stipulato il 28/03/2002 a firma di notaio Antonino Fazio ai nn. 4332 di repertorio, registrato il 11/04/2002 a Patti ai nn. 209, trascritto il 18/04/2002 a Messina ai nn. 9993/8325.

Il titolo è riferito solamente a l'unità immobiliare facente parte di un fabbricato, sito in Barcellona Pozzo di Gotto, via Giuseppe Garibaldi, e precisamente dell'unità immobiliare ultimata, ubicata a piano terra, avente una superficie utile di circa metri quadrati trentasei, più una annessa e pertinente corte (di circa metri quadrati venticinque) retrostante, il tutto confinante con detta via, con Milone Sebastiano, con Quattrocchi Giuseppe e distinto nel N.C.E.U. del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio 53, particella 1010, subalterno 2, Via Giuseppe Garibaldi n.268, piano T, Categoria C/1, classe 10, consistenza metri quadrati trentasei, rendita euro 1.308,91. (allegato E)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/03/2002), con atto stipulato il 28/03/2002 a firma di notaio Antonino Fazio ai nn. 4332 di repertorio, registrato il 11/04/2002 a Patti ai nn. 209, trascritto il 18/04/2002 a Messina ai nn. 9993/8325.

Il titolo è riferito solamente a l'unità immobiliare facente parte di un fabbricato, sito in Barcellona Pozzo di Gotto, via Giuseppe Garibaldi, e precisamente dell'unità immobiliare ultimata, ubicata a piano terra, avente una superficie utile di circa metri quadrati trentasei, più una annessa e pertinente corte (di circa metri quadrati venticinque) retrostante, il tutto confinante con detta via, con [REDACTED] e distinto nel N.C.E.U. del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio 53, particella 1010, subalterno 2, Via Giuseppe Garibaldi n.268, piano T, Categoria C/1, classe 10, consistenza metri quadrati trentasei, rendita euro 1.308,91. (allegato E)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di bene personale, in forza di atto di permuta (dal 01/06/1989 fino al 28/03/2022), con atto stipulato il 01/06/1989 a firma di notaio Felice Spinella, registrato il 20/06/1989 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 608.

"Resta espressamente convenuto che le scale, con relativo androne, del costruendo fabbricato restano di esclusiva proprietà e disponibilità dei coniugi [REDACTED]".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2437100888**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., presentata il 14/04/1988 con il n. 14879 di protocollo, rilasciata il 10/08/1988 con il n. 2437100888 di protocollo

Concessione Edilizia N. **3028271291**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. 2437100888, presentata il 14/06/1991 con il n. 10518/A di protocollo,

rilasciata il 27/12/1991 con il n. 3028271291 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 3363120293**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. 2437100888, rilasciata il 12/02/1993 con il n. 3363120293 di protocollo, agibilità del 12/11/2001.

Il titolo è riferito solamente a all'intero fabbricato (allegato F)

Concessione in Sanatoria **N. 81/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere abusive consistenti nell'ampliamento del piano terra adibito ad attività commerciale facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra sito nella via Garibaldi n°268 di Barcellona P.G. (allegato G), presentata il 07/01/2005 con il n. 1119/53 di protocollo, rilasciata il 17/05/2010 con il n. 81/2010 (allegato H) di protocollo, agibilità del 26/09/2013 con il n. (allegato I) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a l'unità oggetto di pignoramento foglio 53 part.1010 sub 9

SCIA alternativa al PdC ai sensi dell'art.23 del DPR 380/2001 (allegato M) **N. 21956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di efficientamento termico, con installazione di pannelli fotovoltaici, adeguamento sismico, di un fabbricato foglio 53 part.1010. Abbattimento barriere architettoniche mediante realizzazione di un ascensore e modifica scale, di due fabbricati adiacenti, presentata il 17/10/2022 con il n. 51910 di protocollo, rilasciata il 18/05/2023 con il n. 25857 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati ricadenti al foglio 53 part.1010, 253 e 953.

I lavori sul fabbricato ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ad oggi non sono iniziati. Si obbliga prima dell'inizio dei lavori di presentare una nuova pratica in sostituzione di quella precedente ai vari Uffici Pubblici (Comune, Genio Civile, Soprintendenza BB.CC.AA., ecc.) in seguito alle difformità rilevati nel locale oggetto di pignoramento, dal confronto tra lo stato di fatto (rilievo) e gli elaborati progettuali agli atti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n.04 dell'11.02.2014, approvato con D.D. n.106 dell'8.02.2007 emesso dall'Assessorato Territorio ed Ambiente, l'immobile ricade in zona "A1" - zona del centro storico urbano art.111 e 112 delle N.T.A. del P.R.G. vigente..

Norme tecniche di attuazione ed indici:

unità edilizia di sostituzione e/o nuova edificazione. E' consentito la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia estesa, demolizione e ricostruzione. N.T.A. per il recupero del centro storico urbano.

La zona è soggetta ai vincoli determinati dal P.A.I. area a rischio esondazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra lo stato di fatto (rilievo) e gli elaborati progettuali della C.E. in sanatoria n.81/2010 si evidenziano modifiche della sagoma e variazioni interne. Tale difformità, tuttavia, non alterano le caratteristiche funzionali dell'immobile e l'attuale destinazione d'uso che è locale commerciale. (normativa di riferimento: SCIA in sanatoria art.37 del d.P.R.n.380/2001 recepito con modifiche dall'art.10 della L.R.n.16/2016 - art.8.4.1 N.T.C. 2018 - CILA art.6 del d.P.R.n.380/2001 recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n.16/2016 - SCA art.24 del d.P.R.n.380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dovrà essere presentata una pratica in sanatoria S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) da inoltrare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Barcellona P.di G. e visto che non esiste un precedente (vedi C.I.S. depositato solo al Comune di Barcellona P.di G. in data 25/05/2009 volume inferiore a 450 mc) conviene per lasciare una storia strutturale presentare presso il Genio Civile di Messina un progetto di intervento locale in cui riverificare la struttura (oggetto di sanatoria) così come si presenta allo stato attuale simulando la necessità di doverla riverificare a causa di qualsiasi necessità tecnologica. Tutto questo dovuto al fatto che rispetto agli elaborati progettuali presenti agli atti vi sono delle modifiche della sagoma e variazioni interne come si evince dal rilievo eseguito. Successivamente in via ordinaria si dovrà presentare una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) per modifiche di opere interne (inserimento dell'antibagno). Docfa per variazione catastale con indicazione del fine lavori. S.C.A. (segnalazione certificato di agibilità). Si precisa che la SCIA in sanatoria dev'essere presentata contestualmente con la proprietà dell'immobile confinante fg.53 part.1010 sub 10.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa pecuniaria dovuta per violazione di cui all'art.37 del d.P.R. n.380/2001 (€1032+€516): €1.548,00
- versamenti per diritti di istruttoria e marche da bollo SCIA: €216,00
- versamenti per diritti catastali DOCFA: €70,00
- versamenti per diritti di istruttoria e marche da bollo SCA: €132,00
- oneri professionali per rilievi, redazione di elaborati progettuali, SCIA in sanatoria, deposito al Genio Civile art.8.4.1, CILA per opere interne, Docfa variazione e SCA (agibilità) come meglio specificato al punto 8.1 per la conformità edilizia : €5.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: revisione della certificazione dell'impianto elettrico ed idraulico.

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazione di rispondenza degli impianti sia elettrico e sia idrico-sanitario da soggetti

abilitati: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 268

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Giuseppe Garibaldi 268, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale commerciale bottega (macelleria) fa parte di un fabbricato costruito nel 1988 a quattro elevazione fuori terra oltre piano sottotetto avente struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai di piano del tipo misto in latero-cemento, sito in Barcellona Pozzo di Gotto via Giuseppe Garibaldi 268, posto al piano terra (1° elevazione f.t.). L'unità immobiliare in oggetto confina sul lato nord/ovest con la via Giuseppe Garibaldi da cui si accede, sul lato nord/est con l'immobile in catasto al fg.53 part.1010 sub 10 (locale commerciale), sul lato sud/est con l'immobile in catasto al fg.53 part.254 (cortile), sul lato sud/ovest con l'immobile in catasto al fg.53 part.1009. La bottega si compone di un corpo di fabbrica costituito da un locale principale con w.c. e di un corpo secondario retrostante, completamente indipendente dall'edificio a quattro elevazioni f.t., avente forma planimetrica trapezoidale adibito a deposito e un cortile adiacente. L'unità oggetto di valutazione si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione per il corpo principale e in scadente stato di conservazione per il corpo secondario retrostante. Allo stato mancano nel w.c. i pezzi sanitari (lavabo e vaso igienico) e l'anti-wc. Non esiste l'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento tanto meno l'impianto di acqua calda sanitaria. Al locale commerciale in oggetto si accede dalla via Giuseppe Garibaldi. (allegato B-C)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1010 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 43 mq, rendita 1.563,42 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, 268, piano: terra (1° elevazione fuori terra), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale del 02/05/2025 protocollo n: ME0077121, eseguita dal sottoscritto in data 02/05/2025 per rettifica Docfa (allegato L)
Coerenze: confinante nell'insieme sul lato nord/ovest con la via Giuseppe Garibaldi da cui si accede, sul lato nord/est con l'immobile in catasto al fg.53 part.1010 sub 10 (locale commerciale), sul lato sud/est con l'immobile in catasto al fg.53 part.254 (cortile), sul lato sud/ovest con l'immobile in catasto al fg.53 part.1009.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



1 - prospetto principale sulla via Giuseppe Garibaldi (intero fabbricato)



2 - parte del prospetto retrostante del bene oggetto di pignoramento adibito a deposito con cortile adiacente (corpo retrostante)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



locale principale



locale secondario (deposito)

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
parco giochi
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
supermercato
teatro



verde attrezzato

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante km 0,500

nella media 

autostrada distante km 3,200

nella media 

ferrovia distante km 3,000

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

scarso 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

scarso 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile inserito nella zona centrale del Comune di Barcellona P.di G. (centro storico). L'oggetto della valutazione è costituito da un locale commerciale ubicato a piano terra di un fabbricato condominiale che si sviluppa complessivamente su quattro livelli fuori terra oltre piano sottotetto con accesso dalla via Giuseppe Garibaldi. Il fabbricato è destinato a civile abitazione con un appartamento per piano ad eccezione del piano terra che presenta due locali destinati ad attività commerciale. Il locale commerciale (bottega) oggetto di perizia è posta a piano terra (1° elevazione fuori terra), ed è costituita da un corpo principale di forma pressochè rettangolare dell'altezza di ml 3,55 delimitata da un controsoffitto in cartongesso comprendente la zona vendita e il w.c., e da un corpo retrostante, completamente indipendente dall'edificio, avente forma planimetrica trapezoidale dell'altezza interna di circa ml 2,00, adibito a deposito con cortile adiacente. Mentre la struttura portante del corpo principale è in c.a. con pilastri e travi formanti una maglia chiusa e con tamponature in muratura, la struttura portante del corpo retrostante è costituita da montanti scatolari in acciaio con la chiusura verticale esterna, adiacente al cortile di pertinenza, in materiale prefabbricato così come la copertura.

La zona vendita del corpo principale ha una superficie utile di circa mq 38,10 e il w.c. di mq 1,90. La zona retrostante adibita a deposito ha una superficie utile di circa mq 8,70. La superficie lorda del corpo principale (zona vendita e w.c.) è pari a circa mq 47,00, quella del corpo retrostante (deposito) è pari a circa mq 10,50 e il cortile adiacente di circa mq 3,75.

Il corpo principale (zona vendita) ha l'affaccio sul lato prospiciente la via Giuseppe Garibaldi, il w.c. sulla parte retrostante e il corpo secondario (deposito) prospetta sul lato adiacente al cortile di pertinenza. Il locale principale così come il locale w.c. sono rifiniti in ogni parte, gli intonaci sono stati realizzati in malta di calce e tonachina civile, i pavimenti in monocottura di qualità standard con il rivestimento su tutte le pareti fino all'altezza di ml 2,05; il locale retrostante (deposito) ha il pavimento e il rivestimento realizzato con mattonelle di ceramica di qualità scadente. Gli infissi esterni sono in profilato di alluminio anodizzato mentre l'infisso interno è in legno tamburato. Il cortile adiacente è in uno stato di abbandono. Il w.c. è privo dell'antibagno ed è in diretta comunicazione con il locale principale. Allo stato mancano nel w.c. i pezzi sanitari (lavabo e vaso igienico). Non esiste l'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento tanto meno l'impianto di acqua calda sanitaria.

L'unità oggetto di valutazione si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione per il corpo principale e in scadente stato di conservazione per il corpo retrostante che ha bisogno, quindi, di manutenzione. Necessita anche della realizzazione di un antibagno poichè allo stato di fatto il w.c. è in diretta comunicazione con il locale principale. Il fabbricato, realizzato nel 1988, è in condizioni generali discrete e ha bisogno di interventi sulle parti comuni.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 (allegato C)

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: realizzati in legno tamburato

nella media 

manto di copertura: con coibentazione in prefabbricato. copertura del corpo retrostante adibito a deposito

al di sotto della media 

pavimentazione interna: nel corpo principale i pavimenti sono di qualità standard (negozi), nel corpo retrostante i pavimenti sono di qualità scadente (deposito)

nella media 

rivestimento interno: nel corpo principale i rivestimenti sono di qualità standard (negozi), nel corpo retrostante i rivestimenti sono di qualità scadente (deposito)

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da revisionare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da revisionare. allo stato attuale mancano nel w.c. i pezzi sanitari (lavabo e vaso igienico)

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[248,61 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250507-083005-64983 (allegato N) registrata in data 07/05/2025

CONSISTENZA:

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

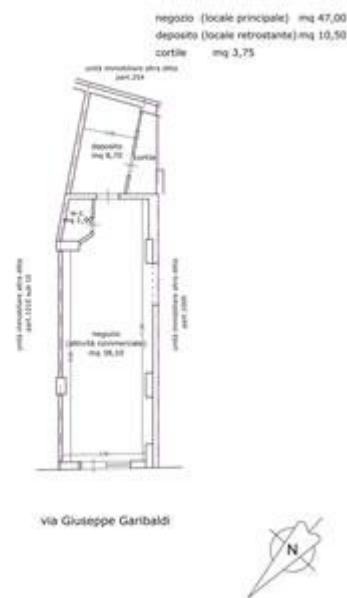
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra (corpo principale - bottega/negozi)	47,00	x	100 %	=	47,00
piano terra (corpo retrostante - deposito)	10,50	x	50 %	=	5,25
cortile esterno	3,75	x	20 %	=	0,75
Totale:	61,25				53,00



planimetria catastale foglio 53 particella 1010 sub 9

piano terra - foglio 53 part.1010 sub 9



rilievo planimetrico stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.993,00 pari a 962,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia del Territorio (01/06/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più probabile valore di mercato; esso rappresenta "il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Il calcolo delle consistenze degli immobili è stato eseguito in base alla documentazione acquisita ed ai rilievi effettuati in loco, ragguagliando le superfici sulla base delle regole specifiche per edilizia dettate dal DPR 138/98 - *Allegato B e C*.

La superficie catastale assume la connotazione di una consistenza, determinata ai fini fiscali, di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessori e pertinenze), per cui si può ritenere un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali.

Le superfici lorde calcolate saranno opportunamente omogeneizzate secondo i criteri del citato *allegato C* ed in riferimento all'*allegato B* considerando il gruppo T/1 "negozi e locali assimilabili".

Nella presente valutazione si è optato per il metodo di stima sintetico comparativo (per confronto diretto) ritenendo più adeguato alle caratteristiche peculiari dell'immobile da stimare.

Nell'indicazione e nell'identificazione di detto valore è necessario riferirsi ad una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario quali: ubicazione dell'immobile, bellezza e salubrità del luogo, statica, requisiti tecnologici, distribuzione interna; e più dettagliatamente, anche in funzione della tipologia di opera: i materiali, le dimensioni, la destinazione d'uso, gli inconvenienti lamentati.

Sulla scorta delle indagini di mercato esperite sugli immobili presi a termine di paragone, tenuto conto della tipologia immobiliare in oggetto da riferirsi alla superficie commerciale, considerate anche le caratteristiche dell'immobile de quo e le rispettive finiture e dotazioni che lo collocano nello standard della zona di ubicazione si prosegue nell'analisi interpretando i dati forniti dall'OMI dell'agenzia delle entrate e dalle indagini dirette del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare. I dati dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 2° semestre del 2024 del Comune di Barcellona P.d. G. (ME) per il codice di zona "B1" e la destinazione commerciale di tipo normale, risulta un valore di mercato minimo di 800,00 €/mq e un valore di mercato massimo di 1.200,00 €/mq.

Il valore OMI, in riferimento alla posizione nella zona B1, "*commerciale*" è il seguente: $V_m (OMI) = 1040,00 \text{ €/mq}$

Sito internet "Borsino immobiliare" e "immobiliare.it". Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito, attualmente gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima sono stimati per un valore di circa 960,00 €/mq.

Valutando il dato ottenuto dalle indagini dirette del mercato immobiliare ed il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

$$V_m = [V_m (OMI) + V_m (\text{mercato})] / 2 = [1040,00 + 960,00] / 2 = 1.000,00 \text{ €/mq.}$$

La superficie commerciale complessiva è stata determinata secondo il criterio indicato nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", D.P.R. 138/1998: a) superficie principale destinata all'attività di vendita si assume il coefficiente pari al 100%; b) superfici omogeneizzate dei locali accessori comunicanti con i locali principali si assume il coefficiente pari al 50%; c) la superficie dell'area scoperta assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

In relazione a quanto richiesto in merito alle caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art.10 d.P.R. 26 ottobre 1972 n.633, si precisa che la richiesta non è rilevante ai fini IVA in quanto l'immobile de quo non è oggetto di cessione o locazione da parte di impresa costruttrice o di impresa che vi ha eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'Edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	1.000,00	=	53.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 53.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 53.000,00

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, agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio, ed inoltre: Borsino immobiliare

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	negozio	53,00	0,00	53.000,00	53.000,00
				53.000,00 €	53.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare pignorata costituisce un immobile autonomamente utilizzabile nel fabbricato considerato e, quindi, vendibile in unico lotto. Ai fini della maggior convenienza per la vendita dell'immobile lo stesso risulta non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.266,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.734,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 2.236,70
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:	€. -2,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.500,00

data 15/05/2025

il tecnico incaricato
architetto Domenico Certo