



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CheBanca S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Caneloro Catania

CF:CTNCDL77L23A638I

con studio in TERME VIGLIATORE (ME) via Tonnarella n22

telefono: 3338054576

email: canelorocatania.cc@gmail.com

PEC: caneloro.catania@ingpec.eu

tecnico incaricato: Caneloro Catania

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 118/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A FABBRICATO A SCHIERA UNIFAMILIARE a CASTROREALE VIA PAPAIANNI 24, frazione BAFIA , quartiere leggermente periferico, ma comunque sempre ricadente nel centro Abitato di Bafia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA CONSISTE IN UN FABBRICATO A TRIPLICE ELEVAZIONE FUORI TERRA OLTRE LIVELLO SEMINTERRATO, A PIANO TERRA TROVIAMO UNA ZONA GIORNO, ALLA QUALE SI ACCEDE DA INGRESSO FRONTISTANTE LA VIA PUBBLICA, A TALE LIVELLO NELLA PARTE POSTERIORE TROVIAMO BALCONE CHE APRE SULLA CORTE POSTERIORE, LA QUALE QUEST'ULTIMA SI SVILUPPA A LIVELLO SOTTOSTRADA. IL PIANO TERRA DI FATTO E' COSTITUITO DA AMPIA ZONA GIORNO DI CIRCA MQ 42,50 CON ATTIGUO INGRESSO E QUINDI ANGOLO COTTURA/CUCINA DI ULTERIORI MQ 13,00. TRAMITE VANO SCALA SI RAGGIUNGONO IN QUOTA I VARI LIVELLI. A PIANO PRIMO SI RISCONTRA LA ZONA NOTTE COSTITUITA DA N.3 CAMERE DA LETTO RISPETTIVAMENTE DI CIRCA MQ 17,75, MQ 12,70, MQ 12,80, E QUINDI UN BAGNO DI CIRCA MQ 8,30. DAL DISIMPEGNO A QUOTA PIANO PRIMO SI PROSEGUE PER IL VANO SCALA TRAMITE LA QUALE SI GIUNGE A QUOTA COPERTURA LADDOVE TROVIAMO UNA TERRAZZA DI CIRCA MQ 52,00 E QUINDI TORRINO SCALA CHE OLTRE ALLA RAMPE DEI GRADINI SVILUPPA UN'ULTERIORE SUPERFICIE DI CIRCA MQ 6,00 QUALE SPAZIO DEPOSITO. A PIANO SEMINTERRATO TROVIAMO INVECE DUE LOCALI DI SGOMBERO RISPETTIVAMENTE DI CIRCA MQ 37,00 E MQ 26,00. DAL PIANO SEMINTERRATO E' POSSIBILE RAGGIUNGERE LA CORTE ESTERNA POSTERIORE AL FABBRICATO AVENTE UNA CONSISTENZA CATASTALE RESIDUA DI CIRCA MQ 100. SU QUEST'ULTIMA CONSISTENZA CATASTALE SI RICHIAMA LA DIFFORMITA' CATASTALE ACCERTATA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di ML 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 2433 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 256,16 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPAIANNI N.26, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: IL FABBRICATO E' DELIMITATO A SUD DALLA VIA PAPAIANNI, AD EST CONFINA ATTRAVERSO CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA CON PORZIONE DI TERRENO LIBERA ALTRA DITTA AD OVEST CON PORZIONE DI TERRENO LIBERO ALTRA DITTA E QUINDI A EST IN PARTE CONFINA CON FABBRICATO ALTRA DITTA E QUINDI CORTE DI PERTINENZA ALTRA DITTA.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 75.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.500,00
Data della valutazione:	15/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile oggetto di procedura al momento del sopralluogo risultava occupato dal debitore e quindi dalla propria famiglia.

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 28/02/2017 a firma di NOTAIO PAOLO SAPORITO ai nn. 37641/20474 di repertorio, registrata il 03/03/2017 a ACIREALE (CT) ai nn. 735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO .
Importo capitale: 75000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/12/2023 a firma di EUROPA CS SRL ai nn. 1320 di repertorio, trascritta il 10/01/2024 a MESSINA ai nn. 854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

LA PROPRIETÀ IN LINEA RETTA DAL PADRE [REDACTED] O
 RISULTANO ESISTERE ALTRI PASSAGGI. SI FA EVIDENZIARE,
 RIGUARDO AL DE [REDACTED] ONE IN LINEA RETTA, CHE IL BENE VENIVA
 DONATO DAL PADRE [REDACTED] L FIGLIO [REDACTED] ULTIMO
 GIA' SPOSATO IN COMUNIONE DEI BENI CON L [REDACTED]
 ORA, SU TALE PUNTO SI CONDIVIDE QUANTO [REDACTED] STESSO CUSTODE
 (AVV. MASSIMILIANO CHIOFALO) RELATIVAMENTE A QUANTO DETTATO
 DALL'ART.179 DEL C.C., OSSIA, CHE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO,
 NONOSTANTE L [REDACTED] AD OGGI RICADA NEL PATRIMONIO
 PERSONALE DEL [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE IN LINEA
 RETTA, con atto stipulato il 15/02/1993 a firma di NOTAIO SALVATORE CUTRUPIA ai nn.
 198915 di repertorio, registrato il 01/03/1993 a BARCELLONA POZZO DI GOTTO ai nn. 264

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 18, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per
 lavori di PROGETTO IN SANATORIA LEGGE 47/85 E L.R. 37/85 DI UN FABBRICATO SITO IN
 VIA PAPA IANNI-FRAZ. BAFIA-CASTROREALE, presentata il 30/09/1986 con il n. 6482 di
 protocollo, rilasciata il 07/11/2009 con il n. 18 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
 TRATTASI DI PRATICA DI CONDONO AI SENSI DELLA L.47/85 E L.R. 37/85 - ESITATA
 FAVOREVOLMENTE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DIRIGENZIALE N.1220/D.R.U. DEL
 18/10/2006,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

RIGUARDO ALLA SITUAZIONE CATASTALE SI PRECISA, VISTA L'ACCERTATA VARIAZIONE DI DISTRIBUZIONE INTERNA, VA AGGIORNATA LA PLANIMETRIA CATASTALE PER L'ACCERTATA VARIAZIONE A PIANO TERRA. LA PROBLEMATICAMAGGIORE RIGUARDA L'AGGIORNAMENTO MAPPALE, LA QUALE NECESSITA' DELLA REDAZIONE DI RILIEVO TOPOGRAFICO E QUINDI PRATICA PREGEO, QUINDI ULTERIORE DOCFA PER QUANTO PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DALLA VERIFICHE ESEGUITE SI EVIDENZIANO DIFFORMITÀ IN MAPPA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE RILIEVO TOPOGRAFICO, QUINDI AGGIORNAMENTO MAPPALE TRAMITE PRATICA PREGEO (TIPO MAPPALE)

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE TIPO MAPPALE E QUINDI AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO :
€2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: DIPENDE DA QUELLO CHE EMERGE DAGLI ATTI DI PROVENIENZA. OGGI NON PRECISABILE.

E' NECESSARIO RICOSTRUIRE DAL MAPPALE D'IMPIANTO LA SUCCESSIVA COSTITUZIONE DELLE PARTICELLE OGGI IDENTIFICATE IN MAPPA. SOSTANZIALMENTE, MENTRE RISCONTRIAMO LA PLANIMETRIA CATASTALE AL MAPPALE 2433 NON SI RISCONTRA IN MAPPA LA DETTA PARTICELLA. IL FABBRICATO, OGGI IDENTIFICATO DALLA PLANIMETRIA CATASTALE, DI FATTO È STATO IMPIANTATO SU TRE DIVERSE PARTICELLE. VEDASI MAPPA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A PIANO TERRA SI RAVVISA UNA MODESTA VARIAZIONE DI DISTRIBUZIONE INTERNA, SOSTANZIALMENTE NON SI RISCONTRA SUI LUOGHI LA TRAMEZZATURA CHE DIVIDE LA ZONA CUCINA CON LA ZONA GIORNO. DI FATTO ABBIAMO UN UNICO AMBIENTE ACCESSIBILE DALLA ZONA GIORNO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA TARDIVA

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

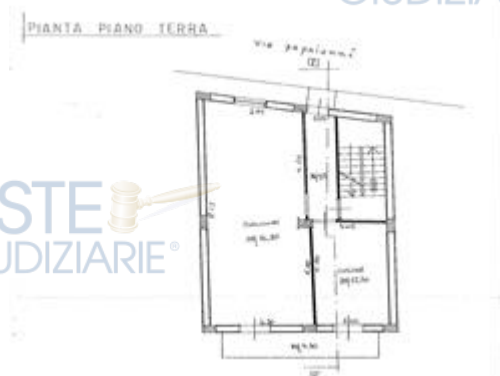
Costi di regolarizzazione:

- CILA TARDIVA - PAGANDO L'OBLAZIONE DI € 1.000,00 - NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: CIRCA 30GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERRA.

VA TRASMESSA UNA CILA TARDIVA



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

BENI IN CASTROREALE VIA PAPAIANNI 24, FRAZIONE BAFIA , QUARTIERE
LEGGERMENTE PERIFERICO, MA COMUNQUE SEMPRE RICADENTE NEL
CENTRO ABITATO DI BAFIA

FABBRICATO A SCHIERA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO A SCHIERA UNIFAMILIARE a CASTROREALE VIA PAPAIANNI 24, frazione BAFIA , quartiere leggermente periferico, ma comunque sempre ricadente nel centro Abitato di Bafia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA CONSISTE IN UN FABBRICATO A TRIPLICE ELEVAZIONE FUORI TERRA OLTRE LIVELLO SEMINTERRATO, A PIANO TERRA TROVIAMO UNA ZONA GIORNO, ALLA QUALE SI ACCEDE DA INGRESSO FRONTISTANTE LA VIA PUBBLICA, A TALE LIVELLO NELLA PARTE POSTERIORE TROVIAMO BALCONE CHE APRE SULLA CORTE POSTERIORE, LA QUALE QUEST'ULTIMA SI SVILUPPA A LIVELLO SOTTOSTRADA. IL PIANO TERRA DI FATTO E' COSTITUITO DA AMPIA ZONA GIORNO DI CIRCA MQ 42,50 CON ATTIGUO INGRESSO E QUINDI ANGOLO COTTURA/CUCINA DI ULTERIORI MQ 13,00. TRAMITE VANO SCALA SI RAGGIUNGONO IN QUOTA I VARI LIVELLI. A PIANO PRIMO SI RISCONTRA LA ZONA NOTTE COSTITUITA DA N.3 CAMERE DA LETTO RISPETTIVAMENTE DI CIRCA MQ 17,75, MQ 12,70, MQ 12,80, E QUINDI UN BAGNO DI CIRCA MQ 8,30. DAL DISIMPEGNO A QUOTA PIANO PRIMO SI PROSEGUE PER IL VANO SCALA TRAMITE LA QUALE SI GIUNGE A QUOTA COPERTURA LADDOVE TROVIAMO UNA TERRAZZA DI CIRCA MQ 52,00 E QUINDI TORRINO SCALA CHE OLTRE ALLA RAMPE DEI GRADINI SVILUPPA UN'ULTERIORE SUPERFICIE DI CIRCA MQ 6,00 QUALE SPAZIO DEPOSITO. A PIANO SEMINTERRATO TROVIAMO INVECE DUE LOCALI DI SGOMBERO RISPETTIVAMENTE DI CIRCA MQ 37,00 E MQ 26,00. DAL PIANO SEMINTERRATO E' POSSIBILE RAGGIUNGERE LA CORTE ESTERNA POSTERIORE AL FABBRICATO AVENTE UNA CONSISTENZA CATASTALE RESIDUA DI CIRCA MQ 100. SU QUEST'ULTIMA CONSISTENZA CATASTALE SI RICHIAMA LA DIFFORMITA' CATASTALE ACCERTATA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di ML 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 2433 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani,

ASTE GIUDIZIARIE®
CAPATIANI N.26. piano: S

ASTE
GIUDIZIARIE®
1978.

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
ZONA
in zona periferica in un'are
anti centri limitrofi sono C

un'area
co nella



ASTE GIUDIZIARIE®

al di sotto della media

mediocre

al di sotto della media

ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina 7 di 10

ASTE GIUDIZIARIE®



L'IMMOBILE E' MUNITO DI IMPIANTO TERMICO MA NON DI LIBRETTO D'IMPIANTO A TAL PROPOSITO IL SOTTOSCRITTO CTU NON HA POTUTO ATTESTARE LE PRESTAZIONE ENERGETICO AL MOMENTO IN QUANTO NON HA CONOSCENZA DELLE CARATTERISTICHE DELLO STESSO IMPIANTO. SECONDO LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO TENUTO CONTO DELL'ESISTENZA D'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA E' NECESSARIO MUNIRE IL FABBRICATO DI LIBRETTO D'IMPIANTO.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI*

Descrizione: *FABBRICATO UNIFAMILIARE A TRIPLICE ELEVAZIONE F.T. OLTRE LIVELLO*

tecnico incaricato: Candeloro Catania

Pagina 8 di 10

**SEMINTERRATO**

Indirizzo: VIA PAPAIANNI N.24

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 60

Prezzo: 85.000,00 pari a 472,22 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 444,44 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

SI PRECISA CHE LA PREDETTA VALUTAZIONE TIENE CONTO DELLE INDAGINI INFORMALI DI MERCATO ED INOLTRE DELLE PERTINENZE ACCESSORIE DELL'IMMOBILE, VEDI CORTE POSTERIORE, DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E QUINDI DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE. LE CONSISTENZA RIPORTATE SI RIFERISCONO ALLA SUPERFICIE UTILE INTERNA. SI E' TENUTO CONTO DI UN PREZZO MEDIO DI MERCATO PARI AD €/MQ 500,00, PER LA ZONA D'INTERESSE, QUINDI UN VALORE PARI AD €/MQ 250,00 PER LA PARTE SEMINTERRATA PER ALTRO PRIVI DI FINITURA MA COMUNQUE UTILIZZABILE QUALE LOCALE DI SGOMBERO. QUINDI A CORPO SI SONO STIMATE LE PERTINENZE DEL LASTRICO SOLARE E QUINDI DELLA CORTE ACCESSORIA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

80.000,00**RIEPILOGO VALORI CORPO:****Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):**€. 80.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 80.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura è stato determinato per conoscenza diretta del mercato immobiliare tramite confronto con altri beni simili oggetto di valutazione nell'immediate vicinanze e comunque nello stesso territorio comunale di Castoreale. Al tempo stesso si è proceduta tramite confronto e riscontro con l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), così come pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre oggetto prossimo alla data di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di CASTOREALE, agenzie: NEL TERRITORIO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI, ed inoltre: ESPERIENZA DEL SOTTOSCRITTO

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;

tecnico incaricato: Candeloro Catania

Pagina 9 di 10





- 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	FABBRICATO A				
	SCHIERA	0,00	0,00	80.000,00	80.000,00
	UNIFAMILIARE				
				80.000,00 €	80.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 75.500,00

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

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

€. 75.500,00

data 15/05/2024

il tecnico incaricato
Candeloro Catania



tecnico incaricato: Candeloro Catania

Pagina 10 di 10

