



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI **14/2025**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI



CUSTODE:

DOTT.SSA ADA PIETRINI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/07/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

ing. Franco Spadaro

CF:SPDFNC60C05I220G

con studio in MILAZZO (ME) ERTA S. DOMENICO, 27/D

telefono: 0902401226

email: spadarofr@gmail.com

PEC: franco.spadaro@ingpec.eu



tecnico incaricato: ing. Franco Spadaro

Pagina 1 di 15





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 14/2025

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIColo FORNACE SN, quartiere POZZO DI GOTTO, della superficie commerciale di **407,30 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione si identifica, sotto il profilo costruttivo, in un capannone costituito da un unico ambiente principale destinato a deposito, un ambiente secondario destinato a ripostiglio. E' dotato di due wc. La struttura portante è in muratura ordinaria, la copertura è a tetto, con struttura portante principale costituita da capriante in legno e struttura secondaria mediante travi in legno tipo Trieste sulle quali poggiano pannelli di copertura coibentati. Internamente l'immobile è rifinito con intonaco di tipo civile, il pavimento e in graniglia di cemento. Gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore bianco. L'ingresso sul prospetto principale è dotato di un largo portone scorrevole in ferro, mentre sul retro prospetto è presente una porta in alluminio anodizzato. Nella parte destinata a deposito presenta nei muri non poche macchie di umidità da risalita e filtrazione proveniente dai terreni con essi confinanti. L'umidità si manifesta mediante presenza di muffe colore nero, in alcuni punti scrostamento di intonaco, nonché presenza di macchie dovute a fenomeni di condensa. Gli impianti presenti sono quello elettrico, igienico sanitario che comprende quello idrico e fognario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.60 m altezza media. Identificazione catastale:

- foglio 56/28 particella 1285\1303 sub. 9\3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 350 mq, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: VICOLO PRIMO FORNACE SN, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/03/2009 Pubblico ufficiale BIONDO Repertorio n. 35270 - IST.110525/23 CAMBIO DENOMINAZIONE Voltura n. 28172.1/2023 - Pratica n. ME0110534 in atti dal 17/10/2023

Coerenze: confina a sud ovest con sub 8 part 1285 del fg 56 e sub 2 particella 1303 del fg 28, a nord-est con particella 1060 del fg 28, a nord-ovest con sub 1 della particella 1303 del fg 28. Si ritiene utile ripetere quanto indicato nell'atto di compravendita; 2) - unità immobiliare, di vecchia costruzione ed in pessime condizioni di manutenzione, con manto di copertura da sostituire, sita in vicolo Fornace s.n., ubicata al piano terra, estesa circa mq. 365, con annessa piccola corte retrostante di pertinenza esclusiva, estesa circa mq. 96 e con altra annessa corte di pertinenza esclusiva antistante e latistante, estesa circa mq. 381, in parte attigua sul lato nord-est al capannone di proprietà dei signori [REDACTED] L'unità immobiliare in contratto e le corti annesse confinano nell'insieme con le due stradelle comuni di accesso, con corrente e fabbricato aventi causa [REDACTED] con capannone di proprietà dei signori [REDACTED], con cabina Enel e con terreno di proprietà aventi causa delle signore [REDACTED] [REDACTED] L'unità immobiliare e l'annessa piccola corte retrostante si individuano in Catasto dei Fabbricati del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, in ditta esatta, con la particella 1303 sub. 3 del foglio 28 graffata alla particella 1285 sub. 9 del foglio 56, vicolo





Fornace, piano T, categoria C/6, cl. 2, mq. 392, superficie catastale mq. 394, rendita catastale Euro 384,66, mentre l'altra corte di pertinenza esclusiva antistante e latistante risulta censita in Catasto dei Fabbricati al foglio 28, particella 1303 sub. 1, e in proposito dichiara il signor [REDACTED] che, pur risultando in Catasto come bene comune non censibile, in effetti è di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto e viene trasferita in proprietà esclusiva. ...Dichiara il signor [REDACTED] che l'accesso ed il regresso pedonale e carrabile agli immobili descritti al n. 2) si esercita sulle due stradelle comuni che partono una da vico I Fornaci ed una da via Risorgimento, tramite i due esistenti cancelli.

- foglio 28 particella 1303 sub. 1 (catasto fabbricati), partita SPECIALE A, indirizzo catastale: VICOLO PRIMO FORNACE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/12/2005 Pratica n. ME0213914 in atti dal 13/12/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9749.1/2005)
Coerenze: confina a sud-ovest con particelle 1622, 607,1622 del fg. 28 ; - a SUD-EST con particella 1622, a NORD-EST CON SUB 8, SUB 2 (corte del sub 8) della particella 1285 del foglio 56

Nell'atto di pignoramento il sub in questione è indicato di pertinenza esclusiva. In realtà il BCNC giova anche come accesso a proprietà diverse ed in particolare al sub 5 du 8 e sub 2 senza diritto di sosta Come riportato nell'atto di compravendita, l'unità immobiliare rappresenta una corte di pertinenza esclusiva antistante e latistante e in proposito dichiara il signor [REDACTED] che, pur risultando in Catasto come bene comune non censibile, in effetti è di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto e viene trasferita in proprietà esclusiva. Dichiara inoltre il signor [REDACTED] che la corte individuata con la particella 1303 sub. 1, trasferita in proprietà esclusiva, è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio, senza diritto di sosta, a favore sia del limitrofo fabbricato degli aventi causa [REDACTED], sia del capannone di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] sia del restante terreno di proprietà aventi causa delle signore [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	407,30 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:	€. 63.615,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.892,14
Data di conclusione della relazione:	16/07/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero





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 12/10/2006 a firma di Notaio GIAMBO' ANTONELLA ai nn. 26043/9658 di repertorio, registrata il 16/10/2006 a BARCELLONA P.G. ai nn. 713, iscritta il 16/10/2006 a MESSINA ai nn. 43171/13660, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO DEL 12/10/2006.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a intera quota di proprietà F 28 MAP 1303 SUB 3 GRAFF FG 1285 SUB 9 OLTRE PERTINENZA ESLISUVA SUB 1 F 28 MAP 1303 BCNC

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/01/2025 a firma di UFFI. GIUDIZIARIO ai nn. 1734 REP di repertorio, trascritta il 13/02/2025 a MESSINA ai nn. 3866/2994, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VERBALE DI PIGNORAMENTO, stipulata il 08/10/2025 , trascritta il 13/02/2025 a Messina ai nn. 3866/2994, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da atto di precezzo notificato in data 16/11/2024.

La formalità è riferita solamente a intera quota di proprietà F 28 MAP 1303 SUB 3 GRAFF FG 1285 SUB 9 OLTRE PERTINENZA ESCLUSIVA SUB 1 F 28 MAP 1303 BCNC

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**

Ulteriori avvertenze:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2009), con atto stipulato il 12/02/2009 a firma di notaio Giambò Antonella ai nn. 29562/11958 di repertorio, trascritto il 18/02/2009 a messina ai nn. 6079/4226 .

Il titolo è riferito solamente a intero immobile pignorato.

Si segnala atto di trasformazione di società del 12.03.2009 Numero di repertorio 35270/5217 Notaio BIONDO SEBASTIANO Sede TERME VIGLIATORE (ME) trascritto il 19/03/2009 nn. 10397/7050 da [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà su Barcellona Pozzo Di Gotto Foglio 28 Particella 1303 Subalterno 3 graffate Foglio 56 Particella 1285 Subalterno 9.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/1992 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 25/05/1992 a firma di notaio Salvatore Cutropia, trascritto il 06/06/1992 a MESSINA ai nn. 16970/14232

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2006 fino al 12/02/2009), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma di Notaio Giambò Antonella ai nn. 26040/9655 di repertorio, trascritto il 16/10/2006 a MESSINA ai nn. 43167/23640.

Il titolo è riferito solamente a intero immobile pignorato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. PROT. N. 50041 DEL 31/10/2019, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 31/10/2019 con il n. 50041 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MODIFICHE INTERNE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO DIRIGENZIALE N.106/DRU DEL 08/02/2007, l'immobile ricade in zona A1 CENTRO STORICO URBANO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 111

A1 – zona del centro storico urbano

La zona omogenea del centro storico Urbano "A1" è costituita dal nucleo storico dell'abitato. il cui impianto morfologico. tipologico e cli tessuto urbano. e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero. alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti. con esclusione di



ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare DR U 3/2000 Prot 4159 del 1° 11/07/2000 con oggetto: "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici", è previsto l'intervento edilizio diretto, anche con concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati "*Interventi di recupero della zona A1*", e allegati al P.R.G.

Questa zona, così come individuata nelle tavole di P.R.G. è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 1 e 2 della L 5 agosto 1978 n° 457

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata L-457/78, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati "*Interventi di recupero della zona A*"

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella zona "A 1" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art 20 lettere a), b) e e) della L.R. n 71/78. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art 20 della L.R. n 71/78 essi sono consentiti previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione totale e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali, fermi restando i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati "*Interventi di recupero della zona A*"

I fabbricati compresi nella zona "A1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento. Essi sono:

- a) edifici monumentali: sono i fabbricati vincolati ai sensi della L 01/06/39 n 1089;
- b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico e storico-artistico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lettera c) dell'art 20 della LR n 71/78, nel quadro delle indicazioni della L. 1089/39 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;
- c) tessuto urbano storico di edilizia minore;
- d) edifici di recente edificazione (realizzati dagli anni "50 in poi): **sono consentiti tutti gli interventi fermo restando il rispetto della volumetria assentita.**



Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della zona omogenea "A1", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A1I" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi Il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità carrabile dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza

Per la zona "A1" è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti di intervento limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale PP, gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo i commi precedenti, nel rispetto della circolare D R U 3/2000 sopra citata

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato dì settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VICOLO FORNACE SN, QUARTIERE
POZZO DI GOTTO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A





deposito artigianale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VICOLO FORNACE SN, quartiere POZZO DI GOTTO, della superficie commerciale di **407,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione si identifica, sotto il profilo costruttivo, in un capannone costituito da un unico ambiente principale destinato a deposito, un ambiente secondario destinato a ripostiglio. E' dotato di due wc. La struttura portante è in muratura ordinaria, la copertura è a tetto, con struttura portante principale costituita da capriante in legno e struttura secondaria mediante travi in legno tipo Trieste sulle quali poggiano pannelli di copertura coibentati. Internamente l'immobile è rifinito con intonaco di tipo civile, il pavimento e in graniglia di cemento. Gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore bianco. L'ingresso sul prospetto principale è dotato di un largo portone scorrevole in ferro, mentre sul retro prospetto è presente una porta in alluminio anodizzato. Nella parte destinata a deposito presenta nei muri non poche macchie di umidità da risalita e filtrazione proveniente dai terreni con essi confinanti. L'umidità si manifesta mediante presenza di muffe colore nero, in alcuni punti scrostamento di intonaco, nonché presenza di macchie dovute a fenomeni di condensa. Gli impianti presenti sono quello elettrico, igienico sanitario che comprende quello idrico e fognario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.60 m altezza media. Identificazione catastale:

- foglio 56/28 particella 1285\1303 sub. 9\3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 350 mq, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: VICOLO PRIMO FORNACE SN, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/03/2009 Pubblico ufficiale BIONDO Repertorio n. 35270 - IST.110525/23 CAMBIO DENOMINAZIONE Voltura n. 28172.1/2023 - Pratica n. ME0110534 in atti dal 17/10/2023

Coerenze: confina a sud ovest con sub 8 part 1285 del fg 56 e sub 2 particella 1303 del fg 28, a nord-est con particella 1060 del fg 28, a nord-ovest con sub 1 della particella 1303 del fg 28. Si ritiene utile ripetere quanto indicato nell'atto di compravendita; 2) - unità immobiliare, di vecchia costruzione ed in pessime condizioni di manutenzione, con manto di copertura da sostituire, sita in vicolo Fornace s.n., ubicata al piano terra, estesa circa mq. 365, con annessa piccola corte retrostante di pertinenza esclusiva, estesa circa mq. 96 e con altra annessa corte di pertinenza esclusiva antistante e latistante, estesa circa mq. 381, in parte attigua sul lato nord-est al capannone di proprietà dei signori [REDACTED]. L'unità immobiliare in contratto e le corti annesse confinano nell'insieme con le due stradelle comuni di accesso, con corrente e fabbricato aventi causa "S.R. Costruzioni s.a.s. di Signorino Rosetta", con capannone di proprietà dei signori [REDACTED], con cabina Enel e con terreno di proprietà aventi causa delle signore [REDACTED].

[REDACTED]. L'unità immobiliare e l'annessa piccola corte retrostante si individuano in Catasto dei Fabbricati del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, in ditta esatta, con la particella 1303 sub. 3 del foglio 28 graffata alla particella 1285 sub. 9 del foglio 56, vicolo Fornace, piano T, categoria C/6, cl. 2, mq. 392, superficie catastale mq. 394, rendita catastale Euro 384,66, mentre l'altra corte di pertinenza esclusiva antistante e latistante risulta censita in Catasto dei Fabbricati al foglio 28, particella 1303 sub. 1, e in proposito dichiara il signor [REDACTED]

che, pur risultando in Catasto come bene comune non censibile, in effetti è di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto e viene trasferita in proprietà esclusiva.

...Dichiara il signor [REDACTED] che l'accesso ed il regresso pedonale e carrabile agli immobili descritti al n. 2) si esercita sulle due stradelle comuni che partono una da vico I Fornaci ed una da via Risorgimento, tramite i due esistenti cancelli.

- foglio 28 particella 1303 sub. 1 (catasto fabbricati), partita SPECIALE A, indirizzo catastale: VICOLO PRIMO FORNACE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/12/2005 Pratica n. ME0213914 in atti





dal 13/12/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9749.1/2005)

Coerenze: confina a sud-ovest con particelle 1622, 607,1622 del fg. 28 ; - a SUD-EST con particella 1622, a NORD-EST CON SUB 8, SUB 2 (corte del sub 8) della particella 1285 del foglio 56

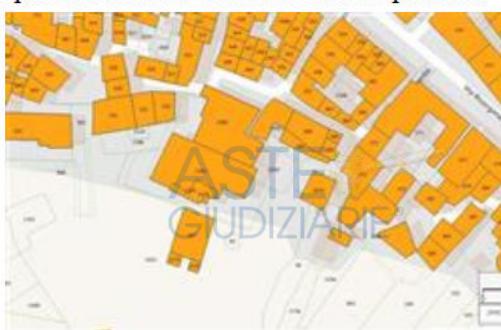
Nell'atto di pignoramento il sub in questione è indicato di pertinenza esclusiva. In realtà il BCNC giova anche come accesso a proprietà diverse ed in particolare al sub 5 du 8 e sub 2 senza diritto di sosta. Come riportato nell'atto di compravendita, l'unità immobiliare rappresenta una corte di pertinenza esclusiva antistante e latistante e in proposito dichiara il signor [REDACTED] che, pur risultando in Catasto come bene comune non censibile, in effetti è di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto e viene trasferita in proprietà esclusiva. Dichiara inoltre il signor [REDACTED] che la corte individuata con la particella 1303 sub. 1, trasferita in proprietà esclusiva, è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio, senza diritto di sosta, a favore sia del limitrofo fabbricato degli aventi causa "S.R. [REDACTED]", sia del capannone di proprietà dei signori [REDACTED] sia del restante terreno di proprietà aventi causa delle signore [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1km
autostrada distante 2.5 km
autobus distante 400 m





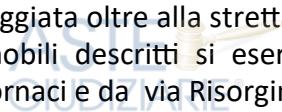
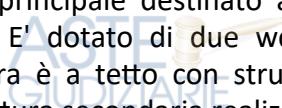
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione si identifica, sotto il profilo costruttivo, in un capannone costituito da un unico ambiente principale destinato a deposito, un ambiente secondario destinato a ripostiglio. È dotato di due wc. La struttura portante è in muratura ordinaria, la copertura è a tetto con struttura portante principale costituita da capriate in legno e struttura secondaria realizzata mediante travi in legno tipo Trieste sulle quali poggiano pannelli di copertura coibentati. Internamente l'immobile è rifinito con intonaco di tipo civile. Il pavimento è in graniglia di cemento. Gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore bianco. L'ingresso sul prospetto principale è dotato di un largo portone scorrevole in ferro, mentre sul retro prospetto è presente una porta in alluminio anodizzato. Nella parte destinata a ripostiglio presenta nei muri esterni non poche macchie di umidità da risalita e filtrazione proveniente terreni con essi confinanti. L'umidità ha comportato presenza di muffe di colore nero, in alcuni punti scrostamento di intonaco, nonché presenza di macchie dovute a fenomeni di condensa. Gli impianti presenti sono solo quello elettrico ed igienico sanitario che comprende quello idrico e fognario. L'accesso ed il regresso pedonale e carrabile (impedito ai mezzi più pesanti stante la stretta dimensione della careggia oltre alla stretta larghezza dei cancelli di ingresso alla proprietà) agli immobili descritti si esercita sulle due stradelle comuni che partono una da vicolo I Fornaci e da via Risorgimento, tramite i due esistenti cancelli.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in metallo realizzati in alluminio anodizzato bianco

manto di copertura: realizzato in lamiera in acciaio zincato preverniciato + poliuretano





espanso (internamente) con coibentazione in poliuretano espanso

pavimentazione interna: realizzata in marmette in graniglia di cemento. nel locale secondario la pavimentazione è di materiale ceramico chiaro

pavimentazione esterna: realizzata in sterrato

protezioni infissi esterni: infieraite realizzate in fetto

portone di ingresso: TIPO SCORREVOLE realizzato in ferro , gli accessori presenti sono: SERRATURA ORDINARIA. LA DESCRZIONE SI RIFERISCE ALLA ALL'INGRESSO PRINCIPALE. L'INGESSO SECONDARIO è MUNITO DI PORTONCINO IN ALLUMINIO ANODIZZATO E PANNELLI A DUE ANTE



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura ferro SCORREVOLE

Degli Impianti:

idrico: ordinario con alimentazione in acquedotto comunale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	393,00	x	100 %	=	393,00
corte di pertinenza rappresentato dalla particella 1303 sub 3	101,00	x	10 %	=	10,10
corte comune benc rappresentato dalla particella 1303 sub 1	210,00	x	2 %	=	4,20
Totale:	704,00				407,30



scarso ★★★★★★★★★★



mediocre ★★★★★★★★★★

scarso ★★★★★★★★★★





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto della procedura esecutiva, ossia il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto avvalersi del metodo di stima comparativa. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato dei beni simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione e la consistenza superficiaria del bene.

Ha consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dove sono indicati il valore minimo e massimo, degli immobili simili per tipologia a quello oggetto da stimare ovvero magazzini

E' stato considerato il valore minimo pari a euro 245 euro/mq quale parametro utile per la stima ovvero il prezzo unitario del valore di mercato dal momento che la zona specifica ove è ubicato l'immobile non è tra le più appetibili sotto il profilo commerciale. Il suddetto valore però si riferisce ad immobili le cui condizioni intrinseche sono definite normali. Tenuto conto dello stato dei luoghi esposto nella parte descrittiva - definito mediocre - si ritiene utile abbattere detto valore di mercato del 25%. Peranto il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile oggetto della presente procedura equivale a 183,75 €/mq

In relazione all'art. 10 del DPR 26/10/1972, N. 633, tenuto conto delle caratteristiche oggettive dell'immobile si ritiene non sussistere l'imposizione I.V.A. alla vendita.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

407,30 x 183,75 =

74.841,38

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

tecnico incaricato: ing. Franco Spadaro
Pagina 13 di 15





descrizione	importo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali	-11.226,21

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 63.615,17

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 63.615,17

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per il caso che ci occupa è quello della stima sitetico analitico/comparativa che si basa sulla comparazione dell'immobile con altri simili a quello oggetto di stima, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate non è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Barcellona P.G. e delle zone limitrofe. Tuttavia ai fini di attribuire un valore unitario di mercato al beno oggetto della presente stima si è fatto riferimento ai valori riportati nella nabanza dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto. Effettuate le opportune analisi comparative, tenuto conto che la tipologia dell'immobile possa eguagliarsi a quella di un magazzino si è attribuito il valore minimo di 240 euro/mq quale paraemtro di riferimento pubblicato dall'osservatorio per immobili aventi la tipologia prima descritta e per condizioni di manutenzione e conservazione definiti normali

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari – Provincia di Messina -comune di Barcellona P.G.

Agenzia del Territorio di Messina – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Agenzie Immobiliari – Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line;

Prezzi degli immobili in Legnago e situazione mercato immobiliare;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, servizio di Pubblicità Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle ERentarte di Messina- Barcellona P.G..

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	deposito artigianale	407,30	0,00	63.615,17	63.615,17
				63.615,17 €	63.615,17 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.615,17**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



€. 12.723,03

Riduzione del valore del **20%** 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:

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.892,14**

data 16/07/2025



il tecnico incaricato
ing. Franco Spadaro

