



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti



CUSTODE:

Avv. Claudia Alberto



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Chiara Costa

CF:CSTCHR86C51F158H

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Pitagora, 23

telefono: 0909798523

email: chiaracostasicily@gmail.com



tecnico incaricato: Chiara Costa

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 44/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Maloto, frazione Maloto, quartiere Case Famà per la quota di:

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

Si addivine all'immobile attraverso la strada pubblica che da Barcellona P.G. conduce alla frazione Maloto. Da tale strada pubblica si perviene alle unità oggetto di procedura ed in particolare all'area esterna di parcheggio individuata in catasto al sub.1 della part. 1443 (B.C.N.C.). Tale parcheggio è di pertinenza dell'intero complesso costituito da n. 4 villette a schiera.

L'immobile in oggetto è la villetta a schiera individuata in catasto al sub.3 della part. 1443 del fg.43 del Comune di Barcellona P.G., a due elevazioni fuori terra e sottotetto, con annessa area di pertinenza sia nel lato anteriore, che nel lato retrostante. La struttura portante è in c.a. e solai misti e il sottotetto possiede una copertura a falde inclinate con manto di copertura in tegole (ved. foto All. B della relazione).

Piano Terra:

Si accede attraverso un portone blindato e si addivine direttamente in un ampio vano soggiorno e dallo stesso si accede alla cucina, ai servizi costituiti da un anti w.c. e relativo w.c. e ad un piccolo ripostiglio ricavato nell'area del sottoscala, come ampiamente riscontrabile nella allegata documentazione fotografica (All. B della relazione). L'immobile si presenta rifinito internamente, con pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio muniti di persiana oscurante anch'essa in alluminio. Si presenta tinteggiato con pittura di colore giallo e alcune pareti in tinta diversa (ved. All. B). Il bagno è dotato di pezzi sanitari e possiede pavimentazione in ceramica e rivestimento delle pareti anch'esso in ceramica sino a data altezza.

Piano Primo:

Si accede attraverso una scala in c.a. rivestita con mattonelle in ceramica, munita di ringhiera in ferro. In tale piano sono dislocati tre vani più un bagno. In particolare sono presenti: una stanza da letto matrimoniale e due ulteriori stanze da letto. Anche in questo piano la pavimentazione è in ceramica, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio muniti di persiana oscurante anch'essa in alluminio. Si presenta tinteggiato con pittura di colore giallo e alcune pareti in tinta diversa (ved. All. B). Il bagno è dotato di pezzi sanitari e possiede pavimentazione in ceramica e rivestimento delle pareti anch'esso in ceramica sino a data altezza.

Piano Sottotetto:

Si accede attraverso una ulteriore rampa rappresentata da una scala autoportante in ferro con gradini in legno, munita di ringhiera in ferro. In tale piano è presente un unico ambiente rifinito al suo interno e un w.c. . La pavimentazione è in ceramica, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio, muniti di persiana anch'essa in alluminio. Il bagno è pavimentato in ceramica e possiede rivestimento alle pareti in ceramica sino a data altezza, dotato di impianti e sanitari.

Impianti:

L'immobile è dotato di impianti sottotraccia e possiede pannello solare per l'acqua sanitaria, stufa





con sistema *a pellet* per il riscaldamento. Inoltre sono allocati all'interno dei climatizzatori. L'immobile è dotato di autoclave con serbatoio di accumulo. Lo smaltimento delle acque nere e delle acque piovane avviene mediante pozzo nero a doppia camera, da quanto si apprende dagli elaborati allegati alla C.E. N.283/2003 (Ved. All. E della relazione).

Area di Pertinenza della villetta:

L'unità immobiliare possiede un'area di pertinenza sul lato anteriore e un'area su quello retrostante. Quella anteriore è completamente recintata e permette l'accesso all'immobile mediante cancello in ferro. Si presenta ad un livello più basso rispetto al piano terra di circa 95 cm ed è pavimentata con piccole porzioni a verde e alberi ornamentali. L'area, di fatto, è adibita a parcheggio e nella fattispecie va ad inglobare anche l'area costituente il secondo immobile della procedura, ovvero il parcheggio esterno scoperto identificato al sub. 8 della part. 1443. Dalla stessa area per mezzo di 6 gradini rivestiti in cotto si addiviene ad una veranda che permette l'accesso all'immobile. Nel lato retrostante, invece, è presente un'area pavimentata con mattonelle in ceramica, recintata con muretti sino a data altezza e completamente rifinita. In più, è presente una tettoia in legno poggiate su pilastri tondi in c.a., solo in parte coperta (ved. foto All.B).



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1443 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Stretto Secondo case Famà snc , piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La villetta confina a nord con il sub. 8 (oggetto della procedura) e in parte con il sub. 1 - B.C.N.C. dell'intero complesso, a Sud con terreno altra ditta, ad est con la villetta identificata al sub. 4 e ad ovest con la villetta identificata dal sub. 2.

La villetta possiede un terreno di pertinenza sia nel fronte principale, sia in quello retrostante e lo stesso si presenta comunque recintato e delimitato rispetto alle altre proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B posto auto a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Maloto, frazione Maloto, quartiere Case Famà per la quota di:

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

Si addivine all'unità in oggetto attraverso la strada pubblica che da Barcellona P.G. conduce alla frazione Maloto. Da tale strada pubblica si perviene alle unità oggetto di procedura.

L'unità in oggetto è rappresentata dalla porzione di area costituente il parcheggio scoperto della villetta a schiera di cui al Corpo A della relazione. Tale unità è individuata in catasto **al sub.8** della part. 1443 del fg.43 del Comune di Barcellona P.G..

L'unità a parcheggio nella realtà si trova inglobata nell'area di pertinenza anteriore della villetta di cui al sub. 3 della part. 1443. La stessa è pavimentata, ma non presenta delimitazioni rispetto alle altre porzioni del sub. 3 (ved. foto All.B).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1443 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 30,57 Euro, indirizzo catastale: Stretto Secondo Case Famà, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina a Nord con il sub. 1, a sud e ad est con il sub. 3 e ad ovest con il sub. 2.

L'unità in oggetto di fatto rappresenta un parcheggio scoperto che, come visibile e riscontrabile nelle planimetrie allegata alla perizia e nella documentazione fotografica, non è delimitato rispetto al sub. 3.





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:	€. 133.183,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.183,87
Data della valutazione:	04/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è abitato al momento dai debitori e dal loro nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati acquisiti dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano da Corleone (PA), agli atti della Procedura Esecutiva e allegata all'All. G di questa relazione di stima.

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**, stipulata il 05/11/2010 ai nn. 36925/6057 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 05/11/2010 Rep. N. 36925/6057 in Notaio Biondo Sebastiano da Terme Vigliatore..

Importo ipoteca: € 256.695,00.





Importo capitale: € 171.130,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Riferito ai due beni immobili facenti parte della procedura ed identificati catastalmente al fg. 43 part. 1443 subb. 3 e 8.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/05/2024 ai nn. 14145/11286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 27/04/2024 Rep. n. 608 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Barcellona P.G..

La formalità è riferita solamente a Riferito ai due beni immobili facenti parte della procedura ed identificati catastalmente al fg. 43 part. 1443 subb. 3 e 8.

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

Ulteriori avvertenze:

Per quanto concerne le spese condominiali, la scrivente rappresenta di non avere contezza di eventuali spese pagate e/o insolute, non avendo nessuna documentazione al riguardo. Tuttavia, per maggiore dettaglio, i signori [REDACTED] durante il sopralluogo in sito del 25.07.2024, hanno dichiarato nel Verbale (ved. All. A della presente relazione di CTU), che non è stato costituito condominio fra le varie unità immobiliari contigue.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In relazione al Contratto di Compravendita dell'immobile de quo, Rep. n. 36924/6056 del 05.11.2010 in Notaio S. Biondo da Barcellona P.G., acquisito in copia (All. H della relazione di CTU) al fine di avere maggiore completezza di informazioni relativamente all'immobile, la scrivente fa rilevare che la stradella di accesso, individuata dal sub. 1 della part. 1443, B.C.N.C., dovrà restare libera e sgombra da persone e cose e su di essa non si potrà sostare se non per il tempo necessario per aprire il cancello, se esiste [REDACTED] motivo; che su tale stradella è consentito il passaggio ad una terza persona (Sig.ra [REDACTED]) per accedere al fondo limitrofo. In più, sempre dall'atto pubblico si apprende che, sino a quando la zona non sarà servita dalla pubblica fognatura, le unità immobiliari del complesso, unitamente ad altre unità immobiliari di un altro complesso che la società andrà verosimilmente a costruire nelle vicinanze, utilizzeranno il pozzo nero che la società ha costruito sul sito posto nella parte a valle. Altresì si apprende che la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico degli utenti.

Inoltre, sempre nell'Atto, è citata la C.E. n. 283/2003 con la quale è stato costruito il complesso ed è riportato che la società venditrice si impegnava a provvedere a sua cura e spese al rilascio del certificato di abitabilità e a consegnarne copia all'acquirente entro un anno dal contratto. **Si precisa comunque che, da quanto è dato conoscere, non vi è certificazione di abitabilità.**

In più, sempre nell'atto, è riportato che la parte acquirente ha dichiarato che la società venditrice le ha consegnato attestazione di certificazione energetica e, in ultimo, si rileva che la parte acquirente ha





accettato l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con tutti i diritti inerenti, annessi, connessi, dipendenze e pertinenze, con le servitù attive e passive progettuali, con la piena proprietà, possesso e la libera disponibilità dal giorno dell'atto, per tutte le conseguenze utili e onerose.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita in Notaio Biondo Rep. 36924/6056 del 05/11/2010.

Il titolo è riferito solamente a due beni immobili di cui alla procedura ed identificati catastalmente al fg. 43 part. 1443 subb. 3 e 8.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita in Notaio Biondo Rep. 36924/6056 del 05/11/2010.

Il titolo è riferito solamente a due beni immobili di cui alla procedura ed identificati catastalmente al fg. 43 part. 1443 subb. 3 e 8.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. Prat. N. **11644/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbr. a due elev. f.t. e sottotetto con copertura a falde inclinate costituito da 4 unità abitative da sorgere in loc. Maloto - Case Famà su terreni in catasto al fg. 43 partt. 539-542., rilasciata il 03/10/2003 con il n. 283 di protocollo.

Per la pratica relativa alla C.E. N. 283/2003 è stato costituito a favore del Comune di Barcellona P.G., sulle partt. 539 e 542 del fg. di mappa n. 43, per una superficie di mq. 203,16, un Vincolo di Destinazione a Parcheggio, individuato nella porzione di area antistante a tutte le unità, come riporta l'elaborato grafico di progetto di cui alla concessione stessa. Tale Vincolo è stato registrato in data 05/08/2003, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio locale di Barcellona P.G. al N.657 Serie III . Il terreno su cui sono state edificate le unità di cui alla C.E., di fatto, perviene ai signori [REDACTED] + altri, per mezzo della Successione della signora [REDACTED] presentata al N.379 Vol 29 del 09/05/2001 - Ufficio del Registro di Barcellona P.G. (Ved. Documentazione all'All. E della presente Relazione).

Legge 2/02/1974 n. 64 artt. 17 e 18 - L.R. 7/2003 art. 32 - L. 1086/71, art. 4. N. Prot. n. **183-573/B P.G.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la Costruzione di un complesso edilizio costituito da n° 4 cellule abitative, in c.a. - Tipo A e B - disposte a schiera a due elev. f.t. e sottotetto con copertura a falde inclinate sito nella frazione Maloto, contr. Case Famà., rilasciata il 20/07/2005 con il n. 183-573/B P.G. di protocollo.

Per tali costruzioni presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina, sono stati depositati: ai sensi dell'art. 6 della L. 1086/71 la Relazione a Strutture Ultimate a firma del Direttore dei Lavori e, ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/71, il relativo Collaudo . Il predetto Deposito è avvenuto contestualmente con Prot. informatico n. 30301 del 16/09/2009. Si precisa che le pratiche approvate dal Genio Civile sono in ditta I.Mi. Costruzione di [REDACTED] che rappresenta la ditta costruttrice, ma non risulta in atti al Comune, da quanto è dato conoscere, una Voltura della C.E. N. 283/2003



rilasciata alla ditta [REDACTED] + altri. Tuttavia, si precisa che dall'analisi degli atti progettuali, l'edificio oggetto delle autorizzazioni è lo stesso.

Richiesta Autorizzazione Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Messina. **N. Prot. n. 4781/U**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la costruzione di un fabbricato a 4 Un. ab. - Comune di Barcellona P.G. , rilasciata il 28/07/2003 con il n. 4781 di protocollo.

Nel Provvedimento della Soprintendenza ai BB.CC. e AA. di Messina si rileva che essendo l'intervento ricadente in zona con destinazione urbanistica B4, lo stesso Ente non esprimeva parere in quanto non ricorreva la competenza della Soprintendenza.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

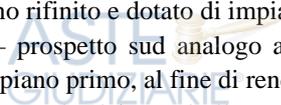
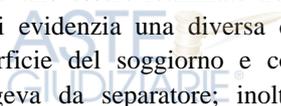
PRG - piano regolatore generale allora vigente, l'immobile ricadeva in zona B4. Tale situazione urbanistica dichiarata si riferisce alla zonizzazione esistente al momento dell'intervento e quindi del rilascio della C.E. n. 283/2003



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto concerne tale immobile, la scrivente CTU, come già anticipato in termini descrittivi nel corso della relazione ed in particolare nella descrizione dettagliata, ha evidenziato delle difformità rispetto alla C.E. N. 283/2003 rilasciata dal Comune di Barcellona P.G., che di seguito si riportano: *Al Piano Terra si rileva che la quota del terreno di pertinenza è più bassa rispetto a quella riportata in progetto, ovvero negli elaborati grafici di cui alla C.E. n. 283/2003 erano riportati due gradini, mentre nella realtà ne sono stati realizzati sei e quindi il fabbricato è oggi a circa 95 cm. dalla quota del terreno di pertinenza. Nel prospetto principale non sono state realizzate le due colonne previste nel progetto assentito e le bucatore sono diverse in termini di numero e di ampiezza, più precisamente dovevano essere realizzate tre porte, mentre ne sono state realizzate due e una finestra. All'interno si evidenzia una diversa distribuzione con ampliamento del vano cucina a discapito della superficie del soggiorno e con l'eliminazione dell'elemento divisorio segnato in progetto che fungeva da separatore; inoltre, è necessario evidenziare un ampliamento del vano W.C. nel lato retrostante, lungo il prospetto lato sud, con aumento di cubatura rispetto a quella autorizzata e tale ampliamento si riporta anche ai piani superiori. Le due colonne riportate nel progetto assentito lungo il prospetto sud non sono state realizzate, sono invece presenti tre colonne poste ad una maggiore distanza e reggenti una tettoia in legno, solo in parte ultimata, che, peraltro, non è riportata negli elaborati autorizzati. In più, nel progetto erano segnati due gradini invece nella realtà la quota dell'area di pertinenza posteriore è la stessa di quella del fabbricato. *Al Piano Primo si evidenziano: una diversa distribuzione interna e l'ampliamento del vano W.C. analogo a quello del piano sottostante; il balcone lato prospetto sud è più grande, in termini di ampiezza, rispetto a quello di progetto; una variazione delle dimensioni delle bucatore esterne. Inoltre, la scala in c.a. si collega con una ulteriore rampa di scale con struttura in ferro e gradini in legno, autoportante, la quale conduce al piano sottotetto. Tale rampa non era segnata nel progetto assentito. *Al Piano Sottotetto si evidenzia una differenza nelle altezze alla gronda e al colmo rispetto a quelle di progetto, la presenza di un bagno rifinito e dotato di impianti e sanitari, non previsto nella C.E.; l'ampliamento nel lato retrostante - prospetto sud analogo a quello dei piani sottostanti. In più, come sopra detto nella descrizione del piano primo, al fine di rendere più agevole e più funzionale l'accesso al piano, la realizzazione di un foro nel solaio per l'alloggiamento di una scala rispetto alla botola di accesso prevista nel titolo abilitativo. Tali difformità in parte sono sanabili.





L'aumento di cubatura per l'ampliamento del bagno, si ritiene rientri all'interno del 2% della superficie utile (tolleranza di cantiere) e quindi, a giudizio della scrivente, ammissibile, fermo restando che comunque tale ampliamento, dal punto di vista sismico, va calcolato e autorizzato dal Genio Civile di Messina e quindi va redatto un progetto, eseguiti saggi, verifiche e calcoli. Per quanto concerne le modifiche dei prospetti esterni e le ulteriori variazioni riscontrate, la sottoscritta ritiene siano sanabili mediante presentazione di una SCIA in sanatoria. La differenza di altezza del sottotetto, la destinazione attuale e le variazioni con bucaure riscontrate in tale piano, ovvero la presenza del bagno e la scala di accesso che conferiscono un carattere residenziale e conseguente aumento del carico urbanistico, quindi della volumetria, rappresentano di fatto modifica di destinazione d'uso e, pertanto, si ritiene non siano sanabili e per tali variazioni, non resta altro che la messa in pristino, riportandosi a quanto previsto per il sottotetto nella C.E. n. 283/2003 rilasciata. In più si precisa che l'Art. 40 della L. 47/85 non si ritiene applicabile, in quanto le ragioni del credito (mutuo contratto dai debitori eseguiti nel 2010) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sulla sanatoria edilizia del 2003, tuttavia l'art. 46 del DPR 380/2001, al comma 5 sembrerebbe rimettere in termini l'acquirente ai fini della presentazione della sanatoria per chi compra dalle procedure esecutive. Considerato che i locali sino alla messa in pristino verranno utilizzati, come è l'orientamento ormai consolidato, si considera un valore di mercato, oltre che per l'immobile, anche per il sottotetto nelle condizioni attuali, che tenga conto del valore di mercato dello stesso e di quello d'uso nelle condizioni in cui si trova. Per la messa in pristino del sottotetto, si ritiene necessaria una spesa di massima pari ad €. 18.000,00. Per la redazione degli elaborati progettuali, si ritiene congruo un importo pari ad €. 3.000,00. In termini sismici, la scrivente fa rilevare che in seguito alle difformità evidenziate, ovvero l'ampliamento della cubatura nel vano W.C. con le strutture portanti e di collegamento, l'ampliamento del balcone al piano primo, l'ampliamento del foro nel solaio di secondo impalcato per la realizzazione della scala di accesso al sottotetto, si rendono necessari saggi, nuovi calcoli e relativi esecutivi. Per la redazione di quanto sopra, si ritiene congruo un importo pari ad €. 5.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Per la messa in pristino del sottotetto: €.18.000,00
- Per la redazione degli elaborati progettuali: €.3.000,00
- Regolarizzazione sismica (calcoli, esecutivi e saggi): €.5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In termini catastali, alcune delle difformità riportate costituiscono variazione rispetto alle planimetrie presenti agli atti meccanizzati, per cui si rende necessaria la regolarizzazione catastale con redazione di nuovo DOCFA, rispetto a quello presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate e che la scrivente ha allegato all'All. D della relazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione degli atti catastali (docfa, ecc.): €.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO MALOTO, FRAZIONE MALOTO,



QUARTIERE CASE FAMA

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Maloto, frazione Maloto, quartiere Case Famà per la quota di:

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

Si addivine all'immobile attraverso la strada pubblica che da Barcellona P.G. conduce alla frazione Maloto. Da tale strada pubblica si perviene alle unità oggetto di procedura ed in particolare all'area esterna di parcheggio individuata in catasto al sub.1 della part. 1443 (B.C.N.C.). Tale parcheggio è di pertinenza dell'intero complesso costituito da n. 4 villette a schiera.

L'immobile in oggetto è la villetta a schiera individuata in catasto al sub.3 della part. 1443 del fg.43 del Comune di Barcellona P.G., a due elevazioni fuori terra e sottotetto, con annessa area di pertinenza sia nel lato anteriore, che nel lato retrostante. La struttura portante è in c.a. e solai misti e il sottotetto possiede una copertura a falde inclinate con manto di copertura in tegole (ved. foto All. B della relazione).

Piano Terra:

Si accede attraverso un portone blindato e si addivine direttamente in un ampio vano soggiorno e dallo stesso si accede alla cucina, ai servizi costituiti da un anti w.c. e relativo w.c. e ad un piccolo ripostiglio ricavato nell'area del sottoscala, come ampiamente riscontrabile nella allegata documentazione fotografica (All. B della relazione). L'immobile si presenta rifinito internamente, con pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio muniti di persiana oscurante anch'essa in alluminio. Si presenta tinteggiato con pittura di colore giallo e alcune pareti in tinta diversa (ved. All. B). Il bagno è dotato di pezzi sanitari e possiede pavimentazione in ceramica e rivestimento delle pareti anch'esso in ceramica sino a data altezza.

Piano Primo:

Si accede attraverso una scala in c.a. rivestita con mattonelle in ceramica, munita di ringhiera in ferro. In tale piano sono dislocati tre vani più un bagno. In particolare sono presenti: una stanza da letto matrimoniale e due ulteriori stanze da letto. Anche in questo piano la pavimentazione è in ceramica, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio muniti di persiana oscurante anch'essa in alluminio. Si presenta tinteggiato con pittura di colore giallo e alcune pareti in tinta diversa (ved. All. B). Il bagno è dotato di pezzi sanitari e possiede pavimentazione in ceramica e rivestimento delle pareti anch'esso in ceramica sino a data altezza.

Piano Sottotetto:

Si accede attraverso una rampa rappresentata da una scala autoportante in ferro con gradini in legno, munita di ringhiera in ferro. In tale piano è presente un unico ambiente rifinito al suo interno e un w.c. . La pavimentazione è in ceramica, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio, muniti di persiana anch'essa in alluminio. Il bagno è pavimentato in ceramica e possiede rivestimento alle pareti in ceramica sino a data altezza, dotato di impianti e sanitari.

Impianti:

L'immobile è dotato di impianti sottotraccia e possiede pannello solare per l'acqua sanitaria, stufa con sistema *a pellet* per il riscaldamento. Inoltre sono allocati all'interno dei climatizzatori. L'immobile è dotato di autoclave con serbatoio di accumulo. Lo smaltimento delle acque nere e delle acque piovane avviene mediante pozzo nero a doppia camera, da quanto si apprende dagli elaborati allegati alla C.E. N.283/2003 (Ved. All. E della relazione).

Area di Pertinenza della villetta:

L'unità immobiliare possiede un'area di pertinenza sul lato anteriore e un'area su quello retrostante.





Quella anteriore è completamente recintata e permette l'accesso all'immobile mediante cancello in ferro. Si presenta ad un livello più basso rispetto al piano terra di circa 95 cm ed è pavimentata con piccole porzioni a verde e alberi ornamentali. L'area, di fatto, è adibita a parcheggio e nella fattispecie va ad inglobare anche l'area costituente il secondo immobile della procedura, ovvero il parcheggio esterno scoperto identificato al sub. 8 della part. 1443. Dalla stessa area per mezzo di 6 gradini rivestiti in cotto si addivene ad una veranda che permette l'accesso all'immobile. Nel lato retrostante, invece, è presente un'area pavimentata con mattonelle in ceramica, recintata con muretti sino a data altezza e completamente rifinita. In più, è presente una tettoia in legno poggiate su pilastri tondi in c.a., solo in parte coperta (ved. foto All.B).



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1443 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Stretto Secondo case Famà snc , piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La villetta confina a nord con il sub. 8 (oggetto della procedura) e in parte con il sub. 1 - B.C.N.C. dell'intero complesso, a Sud con terreno altra ditta, ad est con la villetta identificata al sub. 4 e ad ovest con la villetta identificata dal sub. 2.

La villetta possiede un terreno di pertinenza sia nel fronte principale, sia in quello retrostante e lo stesso si presenta comunque recintato e delimitato rispetto alle altre proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono unità ubicate nella frazione maloto e vicino ad altre frazioni della Città, quali Gala e San Paolo.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicino al Parco Museo "Jalari" - Parco etnografico con percorsi tematici, molto frequentato..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Zona Maloto del Comune di Barcellona P.G., ed esattamente una villetta a schiera individuata in catasto al sub.3 della part. 1443 del fg.43, a due elevazioni fuori terra e sottotetto, con annessa area di pertinenza sia nel lato anteriore, che nel lato retrostante.

L'immobile è destinato a civile abitazione, conformemente a quella di progetto assentita con la C.E. N. 283/2003 con la quale lo stesso è stato edificato. Anche catastalmente la sua destinazione è conforme, in quanto è stato registrato agli atti



dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto quale Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 9, Cons. 7 vani. La superficie catastale complessiva riportata nella visura è di mq. 154 (ved. *All. D della relazione di CTU*).

In relazione alla funzionalità e alla descrizione dei vani, la scrivente si riporta a quanto già detto nella descrizione sommaria e in questa sede cercherà di confrontare, per maggiore dettaglio, quanto rilevato con quanto assentito.

***Al Piano Terra** si rileva che la quota del terreno di pertinenza è più bassa rispetto a quella riportata in progetto, ovvero negli elaborati grafici di cui alla C.E. n. 283/2003 erano riportati due gradini, mentre nella realtà ne sono stati realizzati sei e quindi il fabbricato è oggi a circa 95 cm. dalla quota del terreno di pertinenza. Nel prospetto principale non sono state realizzate le due colonne previste nel progetto assentito e le bucatore sono diverse in termini di numero e di ampiezza, più precisamente dovevano essere realizzate tre porte, mentre ne sono state realizzate due e una finestra.

All'interno si evidenzia una diversa distribuzione con ampliamento del vano cucina a discapito della superficie del soggiorno e con l'eliminazione dell'elemento divisorio segnato in progetto che fungeva da separatore; inoltre, è necessario evidenziare un ampliamento del vano W.C. nel lato retrostante, lungo il prospetto lato sud, con aumento di cubatura rispetto a quella autorizzata e tale ampliamento si riporta anche ai piani superiori. Le due colonne riportate nel progetto assentito lungo il prospetto sud non sono state realizzate, sono invece presenti tre colonne poste ad una maggiore distanza e reggenti una tettoia in legno, solo in parte ultimata, che, peraltro, non è riportata negli elaborati autorizzati. In più, nel progetto erano segnati due gradini invece nella realtà la quota dell'area di pertinenza posteriore è la stessa di quella del fabbricato.

***Al Piano Primo** si evidenziano: una diversa distribuzione interna e l'ampliamento del vano W.C. analogo a quello del piano sottostante; il balcone lato prospetto sud è più grande, in termini di ampiezza, rispetto a quello di progetto; una variazione delle dimensioni delle bucatore esterne. Inoltre, la scala in c.a. si collega con una ulteriore rampa di scale con struttura in ferro e gradini in legno, autoportante, la quale conduce al piano sottotetto. Tale rampa non era segnata nel progetto assentito.

***Al Piano Sottotetto** si evidenzia una differenza nelle altezze alla gronda e al colmo rispetto a quelle di progetto, la presenza di un bagno rifinito e dotato di impianti e sanitari, non previsto nella C.E.; l'ampliamento nel lato retrostante - prospetto sud analogo a quello dei piani sottostanti. In più, come sopra detto nella descrizione del piano primo, al fine di rendere più agevole e più funzionale l'accesso al piano, la realizzazione di un foro nel solaio per l'allocazione di una scala rispetto alla botola di accesso prevista nel titolo abilitativo.

In termini sismici, la scrivente fa rilevare che in seguito alle difformità evidenziate, ovvero l'ampliamento della cubatura nel vano W.C. con le strutture portanti e di collegamento, l'ampliamento del balcone al piano primo, l'ampliamento del foro nel solaio di secondo impalcato per la realizzazione della scala di accesso al sottotetto, si rendono necessari nuovi calcoli e relativi esecutivi.

Anche in termini catastali, alcune delle difformità riportate costituiscono variazione rispetto alle planimetrie presenti agli atti meccanizzati, per cui si rende necessaria la regolarizzazione catastale con redazione di nuovo DOCFA, rispetto a quello presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate e che la scrivente ha allegato all'All. D della relazione.



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO SINTETICO - COMPARATIVO

Tale metodo consiste nel comparare il valore di beni simili al fine di addivenire al valore di mercato del bene in funzione della domanda e dell'offerta, assumendo come parametri i prezzi di compravendita più recenti, rispecchianti la realtà del luogo e la concreta situazione di mercato effettuando soprattutto ricerche informali presso agenzie immobiliari della zona e tecnici conoscitori del luogo. In più, si è addivenuti ad una comparazione anche attraverso l'analisi dei valori riportati nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e, soprattutto, dall'esperienza della scrivente nella stima di diversi beni nel territorio della provincia di Messina. Si può certamente rilevare che nella zona in esame, ovvero nella frazione Maloto della Città di Barcellona P.G., si avverte un mercato immobiliare stagnante, in quanto trattasi di zona collinare, con caratteristica prevalentemente agricola di tipo singolo e diretto.

E' necessario mettere in evidenza che la zona oggetto di ricadenza degli immobili di cui alla procedura de qua, peraltro, risulta distante dal centro urbano della Città e presenta dei nuclei abitati sparsi. Una particolarità della collina è data dai ritrovamenti archeologici preistorici e dell'età del bronzo, i cui reperti ritrovati, come si evince da testi della Città, sono stati consegnati al Museo di Tindari. Infine, non molto distante dalla zona in esame è situato il Museo denominato Parco Jalari, con carattere etnografico.

Si precisa ancora, che per la determinazione del valore di mercato si tiene conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, della vetustà dello stesso, della sua accessibilità, della ricadenza e della situazione edilizia attuale, ovvero delle parti in difformità. Sulla scorta di quanto sopra detto, la scrivente ritiene congruo un valore pari ad € 1.000,00 per mq di superficie coperta dei piani terra e primo ed €/mq. 400,00 per quanto concerne il piano sottotetto, mentre per l'area limitrofa di pertinenza appartenente alla villetta al sub.3 ritiene congruo un valore pari ad 1/10 del valore dei primi due piani dell'immobile. Per le verande attigue al fabbricato, lato nord e sud e per i balconi, si ritiene congruo un valore pari ad 1/3 del valore di mercato dei primi due piani dell'immobile.

Piano terra:

Superficie coperta piano terra e primo: mq. 62,53 x 2 = mq. 125,06

Superficie coperta sottotetto: mq. 62,53

Superficie compl. verande prospetti nord e sud: mq. 71,49

Superficie compl. balconi : mq. 18,59

Superficie area di pertinenza del sub. 3: mq. 43,00

Determinazione del Valore: €/mq 1.000,00 x 125,06 + €/mq 400 x 62,53 + €/mq 1.000 x 1/3 x (mq 71,49 + mq 18,59) + €/mq 1.000 x 1/10 x mq 43,00 = **€. 184.398,67**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

184.398,67



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Secondo quanto previsto dalla legge, inoltre, il valore di stima va decurtato fino ad un massimo del 15%, al fine di tenere conto di eventuali vizi e difformità non rilevate.	-27.659,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 156.738,87
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 156.738,87

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO MALOTO, FRAZIONE MALOTO,
QUARTIERE CASE FAMÀ

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Maloto, frazione Maloto, quartiere Case Famà per la quota di:

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

Si addivine all'unità in oggetto attraverso la strada pubblica che da Barcellona P.G. conduce alla frazione Maloto. Da tale strada pubblica si perviene alle unità oggetto di procedura.

L'unità in oggetto è rappresentata dalla porzione di area costituente il parcheggio scoperto della villetta a schiera di cui al Corpo A della relazione. Tale unità è individuata in catasto **al sub.8** della part. 1443 del fg.43 del Comune di Barcellona P.G..

L'unità a parcheggio nella realtà si trova inglobata nell'area di pertinenza anteriore della villetta di cui al sub. 3 della part. 1443. La stessa è pavimentata, ma non presenta delimitazioni rispetto alle altre porzioni del sub. 3 (ved. foto All.B).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1443 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 30,57 Euro, indirizzo catastale: Stretto Secondo Case Famà, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina a Nord con il sub. 1, a sud e ad est con il sub. 3 e ad ovest con il sub. 2.

L'unità in oggetto di fatto rappresenta un parcheggio scoperto che, come visibile e riscontrabile nelle planimetrie allegate alla perizia e nella documentazione fotografica, non è delimitato rispetto al sub. 3.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono unità ubicate nella frazione maloto e vicino ad altre frazioni della Città, quali Gala e San Paolo.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono





inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche:
Vicino al Parco Museo "Jalari" - Parco etnografico con percorsi tematici, molto frequentato..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto rappresenta un'area esterna destinata a parcheggio scoperto. Catastalmente è destinata a parcheggio con Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse). La sua superficie catastale è di mq. 37,00 complessivi e si trova di fatto contigua e senza alcuna delimitazione con la restante porzione di pertinenza della villetta di cui al sub. 3.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO SINTETICO - COMPARATIVO

Tale metodo consiste nel comparare il valore di beni simili al fine di addivenire al valore di mercato del bene in funzione della domanda e dell'offerta, assumendo come parametri i prezzi di compravendita più recenti, rispecchianti la realtà del luogo e la concreta situazione di mercato effettuando soprattutto ricerche informali presso agenzie immobiliari della zona e tecnici conoscitori del luogo. In più, si è addivenuti ad una comparazione anche attraverso l'analisi dei valori riportati nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e, soprattutto, dall'esperienza della scrivente nella stima di diversi beni nel territorio della provincia di Messina. Si può certamente rilevare che nella zona in esame, ovvero nella frazione Maloto della Città di Barcellona P.G., si avverte un mercato immobiliare stagnante, in quanto trattasi di zona collinare, con caratteristica prevalentemente agricola di tipo singolo e diretto.

E' necessario mettere in evidenza che la zona oggetto di ricadenza degli immobili di cui alla procedura de qua, peraltro, risulta distante dal centro urbano della Città e presenta dei nuclei abitati sparsi. Una particolarità della collina è data dai ritrovamenti archeologici preistorici e dell'età del bronzo, i cui reperti ritrovati, come si evince da testi della Città, sono stati consegnati al Museo di Tindari. Infine, non molto distante dalla zona in esame è situato il Museo denominato Parco Jalari, con carattere etnografico.

Si precisa ancora, che per la determinazione del valore di mercato si tiene conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, della vetustà dello stesso, della sua accessibilità, della ricadenza e della situazione edilizia attuale. Sulla scorta di quanto sopra detto, la scrivente ritiene congruo un valore pari ad 1/10 del valore dei primi due piani dell'immobile, già stimato in €/mq 1.000,00

Superficie area di parcheggio del sub. 8: mq. 37,00

Determinazione del Valore: €/mq 1.000,00 x 1/10 x mq 37,00 = € 3.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:

3.700,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Secondo quanto previsto dalla legge, inoltre, il valore di stima va decurtato fino ad un massimo del 15%, al fine di tenere conto di eventuali vizi e difformità non rilevate.	-555,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 3.145,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 3.145,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO SINTETICO - COMPARATIVO

Tale metodo consiste nel comparare il valore di beni simili al fine di addivenire al valore di mercato del bene in funzione della domanda e dell'offerta, assumendo come parametri i prezzi di compravendita più recenti, rispecchianti la realtà del luogo e la concreta situazione di mercato effettuando soprattutto ricerche informali presso agenzie immobiliari della zona e tecnici conoscitori del luogo. In più, si è addivenuti ad una comparazione anche attraverso l'analisi dei valori riportati nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e, soprattutto, dall'esperienza della scrivente nella stima di diversi beni nel territorio della provincia di Messina. Si può certamente rilevare che nella zona in esame, ovvero nella frazione Maloto della Città di Barcellona P.G., si avverte un mercato immobiliare stagnante, in quanto trattasi di zona collinare, con caratteristica prevalentemente agricola di tipo singolo e diretto.

E' necessario mettere in evidenza che la zona oggetto di ricadenza degli immobili di cui alla procedura de qua, peraltro, risulta distante dal centro urbano della Città e presenta dei nuclei abitati sparsi. Una particolarità della collina è data dai ritrovamenti archeologici preistorici e dell'età del bronzo, i cui reperti ritrovati, come si evince da testi della Città, sono stati consegnati al Museo di Tindari. Infine, non molto distante dalla zona in esame è situato il Museo denominato Parco Jalari, con carattere etnografico.

Si precisa ancora, che per la determinazione del valore di mercato si tiene conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, della vetustà dello stesso, della sua accessibilità, e, soprattutto, della ricadenza. Sulla scorta di quanto sopra detto, la scrivente per la villetta di cui al sub. 3 ritiene congruo un valore pari ad € 1.000,00 per mq di superficie coperta dei piani terra e primo ed €/mq. 400,00 per quanto concerne il piano sottotetto, mentre per l'area a parcheggio di cui al sub. 8 unitamente al terreno limitrofo di pertinenza appartenente alla villetta al sub.3 ritiene congruo un valore pari ad 1/10 del valore dei primi due piani dell'immobile. Per le verande attigue al fabbricato, lato nord e sud e per i balconi, si ritiene congruo un valore pari ad 1/3 del valore di mercato dei primi due piani dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------





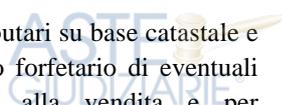
	villetta a				
A	schiera	0,00	0,00	156.738,87	156.738,87
	centrale				
B	posto auto	0,00	0,00	3.145,00	3.145,00
				159.883,87 €	159.883,87 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.183,87**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

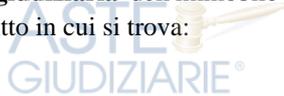


Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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: **€. 133.183,87**



data 04/10/2024

il tecnico incaricato
Chiara Costa

