

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 45/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Deposito** a MERI' via Morra 5, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile con superf. utile di 21 mq destinato a deposito costituito da un vano e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 295 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Morra n.3, piano: T, intestato a Coerenze: Confina a nord con la via Morra, ad est con fabbricato altra ditta part.289, a sud con fabbricato altra ditta part.294, ad ovest con porzione di fabbricato stessa ditta part.295, sub.2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.210,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.210,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da / con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/03/2025, e / il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di

L'immobile è locato ad uso abitativo.

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 **legale** at

esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale: 125.125,00

ipoteca **giudiziale** attiva, s

1

1

1

Importo capitale:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, s

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna pratica edilizia è presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Merì.

L'intero fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non è pienamente conforme alla planimetria catastale agli atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per aggiornamento planimetria: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERI' VIA MORRA 5

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Deposito a MERI' via Morra 5, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile con superf. utile di 21 mq destinato a deposito costituito da un vano e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 295 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Morra n.3, piano: T, intestato a ...

Coerenze: Confina a nord con la via Morra, ad est con fabbricato altra ditta part.289, a sud con fabbricato altra ditta part.294, ad ovest con porzione di fabbricato stessa ditta part.295, sub.2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,7 Km
autobus distante 1,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile con superf. utile di 21 mq destinato a deposito costituito da un vano e un bagno. Ubicato nel centro storico di Meri a piano terra di un fabbricato in muratura tra la via Dottore De Gaetani e la via Morra, da cui si accede.



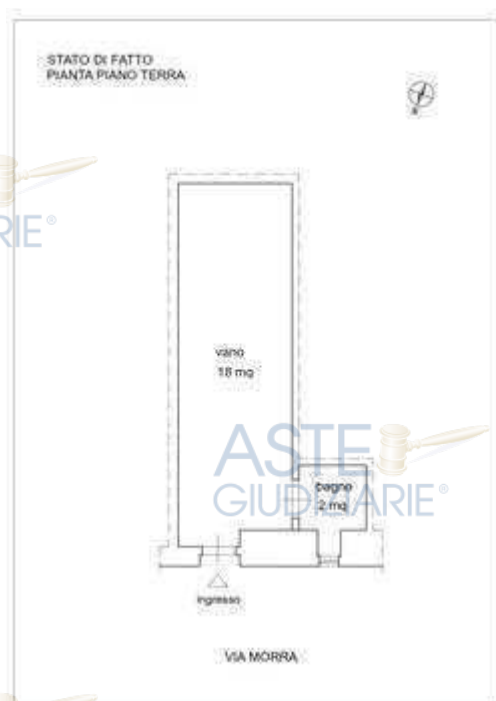


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per immobili simili con destinazione d'uso a deposito nel Comune di Meri non esiste una ampia casistica di immobili in vendita da poter comparare. Estendendo la ricerca ai centri limitrofi tra Barcellona e San Filippo dle Mela, si è potuto accertare che immobili simili hanno un prezzo di vendita tra i 250 e i 450 €/mq. Considerando lo stato di conservazione, l'epoca di costruzione del fabbricato e la consistenza dell'immobile si assume l'importo di 300,00 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 300,00 = 8.400,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Arch. Lucia Colosi

Pagina 24 di 83





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

€. 8.400,00

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

€. 8.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	28,00	0,00	8.400,00	8.400,00
				8.400,00 €	8.400,00 €



Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 840,00

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

€. 350,00

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

€. 7.210,00

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

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:

€. 7.210,00

