

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

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Deposito** a MERI' via Dottore De Gaetani 27, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet

Immobile di 24 mq destinato a deposito costituito da un vano, un bagno e ripostiglio.

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. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: via Dottore De Gaetani n.27, piano: T, intestato a

Coerenze: Confina a nord con la via Morra, ad est con immobile stessa ditta part.295 sub.2, a sud con immobile stessa ditta part.295 sub.4, a ovest con la via Dottore De Gaetani.

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:	35,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.850,00
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 _____ i contratto di affitto tipo 4+2, stipulato il 03/11/2023, con scadenza il 02/11/2027, registrato il 02/11/2023 al n. _____ serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato _____
L'immobile è locato ad uso abitativo.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE pigno
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Importo capitale:

ipoteca **giudiziale** attiva, sti

Importo capitale: 241.985,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, s

n.
o.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE:

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: All'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Messina non risulta depositata nessuna planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica catastale Docfa

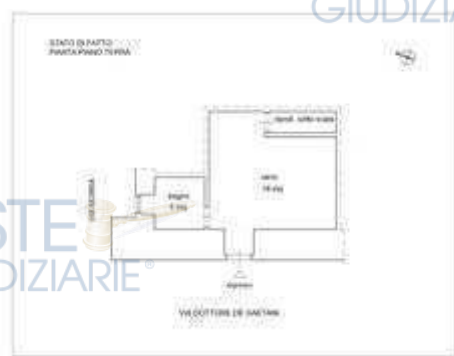
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale per l'inserimento dei planimetria mancante.: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MERI' VIA DOTTOR DE GAETANI 27

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Deposito a MERI' via Dottore De Gaetani 27, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (—)

Immobile di 24 mq destinato a deposito costituito da un vano, un bagno e ripostiglio.

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. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: via Dottore De Gaetani n.27, piano: T, intestato a

Coerenze: Confina a nord con la via Morra, ad est con immobile stessa ditta part.295 sub.2, a sud con immobile stessa ditta part.295 sub.4, a ovest con la via Dottore De Gaetani.

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



buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile di 24 mq destinato a deposito costituito da un vano, un bagno e ripostiglio. Ubicato nel centro storico di Merì a piano terra di un fabbricato in muratura tra la via Dottore De Gaetani, da cui si accede, e la via Morra.



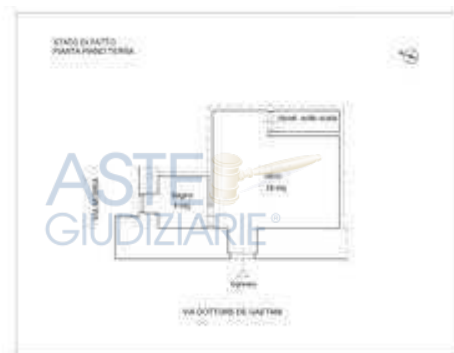


CONSISTENZA:

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	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00



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 Merì 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: 35,00 x 300,00 = **10.500,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.500,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Merì, agenzie: Milazzo - Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate





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	35,00	0,00	10.500,00	10.500,00
				10.500,00 €	10.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non risulta divisibile.

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

€. 1.050,00

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

€. 600,00

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

€. 8.850,00



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:

€. 8.850,00

