

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. Sede Napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Avv. Cristian Antonino Mazzeo

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Munafò

CF: MNFRNN65D59A638C

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA CAIROLI, 17

telefono: 3881497788

email: rosannamunafol9@gmail.com

PEC: rosanna.munafol@archiviorlpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Rosanna Munafò

Pagina 1 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 48/2024

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con cortile retrostante, sito a BARCELLONA POZZO DI GOTTO in via Sebastiano Crinò n. 21, nella Contrada S. Antonino, avente una superficie a quota di 1/1 di piena proprietà

nto è situato nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, precisamente in via Sebastiano Crinò n. 21. Risulta registrato presso il Catasto al foglio di mappa n. 11 particella 927, graffata alla particella 1035. La sua classificazione catastale è di categoria A/2, classe 5; è composto da 4,5 vani, con una rendita catastale di € 125,50.

Tale immobile, destinato a uso civile abitazione, è situato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre a un lastrico solare. La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato, con travi e pilastri, e solai in cemento armato e laterizio. Le pareti perimetrali sono in laterizio. Confina a est con la via antistante, a nord e a sud con fabbricati appartenenti ad altre ditte, e a ovest con il cortile di pertinenza. L'accesso all'appartamento avviene dalla via Sebastiano Crinò, attraverso il vano scala condominiale.

L'immobile ha una superficie lorda coperta di circa di 153.26 mq, all'appartamento è annesso un cortile retrostante di 92.28 mq. L'altezza interna è di 3.49 metri.

Nello stato di fatto, l'appartamento è composto da soggiorno, corridoio, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, due camere da letto singole, un ripostiglio situato sotto la scala che porta ai piani superiori, lavanderia e una zona giorno con cucina/pranzo e bagno, quest'ultima realizzata con struttura lignea e copertura inclinata, con un'altezza media di 2,60 metri. Nella zona giorno, le pareti perimetrali sono in fibra di vetro con struttura in lamiera, mentre la chiusura esterna che dà sul cortile è costituita da ante scorrevoli in vetro e alluminio.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in legno, corredati di oscuranti avvolgibili in plastica, ad eccezione della finestra del bagno e della finestra della lavanderia, che sono in alluminio. Le porte interne sono anch'esse in legno, e i pavimenti sono in gres porcellanato. I muri sono rifiniti con intonaco civile e pitturati con idropittura lavabile; alcune pareti sono tinteggiate con applicazione di pittura decorativa. Il rivestimento della cucina e una parete della camera da letto matrimoniale sono in pietra, mentre una parete di una delle due camere da letto singole è rivestita in ceramica. Il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato ed è dotato di apparecchi idrosanitari in ceramica completi di rubinetteria. L'appartamento è munito di un impianto di riscaldamento a termosifoni in alluminio, oltre a un camino situato nel vano cucina/pranzo.

E' dotato di tre unità di climatizzazione (split) per il rinfrescamento estivo, posizionate rispettivamente nel soggiorno, nella cucina/pranzo e nella camera da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



letto matrimoniale. L'appartamento presenta un controsoffitto su quasi tutta la superficie, ad eccezione del soggiorno. Il pavimento del cortile esterno è in cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.49. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 927 graffata a part.1035 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: Via Sebastiano Crinò n. 21 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 01/10/2009 Pubblico Ufficiale BRIGANDI CARMELA Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n.2307 -COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, .Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2012.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	176,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.704,00
Data della valutazione:	05/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 01/10/2009 a firma di Notaio Brigandi Carmela -Codice fiscale BRGCML64565A638U ai nn. 2308/1368 di repertorio, registrata il 05/10/2009 ai nn. 33669/6510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

La formalità è riferita solamente a Immobile (A2 - Abitazione di tipo civile) sito in Barcellona Pozzo di Gotto, Via Sebastiano Crinò, 21 individuato in catasto al foglio 11, part. 927 sub.1 graffata a particella 1035

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 17/06/2024 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 16543/13239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO- Numero di repertorio 746 - UFF.GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobile (A2 -Abitazione di tipo civile) sito in Barcellona Pozzo di Gotto, Via Sebastiano Crinò, 21 individuato in catasto al foglio 11, part. 927 sub.1 graffata a particella 1035

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:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, con atto stipulato il 01/10/2009 a firma di Notaio Carmela Brigandi - Sede Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 2307 di repertorio, registrato il 02/10/2009 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 2079.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A2 - Abitazione di tipo civile) sito in Barcellona Pozzo di Gotto, Via Sebastiano Crinò 21 individuato in catasto al foglio 11, part. 927 sub.1 graffata a particella 1035

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 (fino al 01/10/2009), con atto stipulato il 11/05/1971 a firma di Notaio Domenico D'Amico fu Leopoldo ai nn. 93446/6507 di repertorio, registrato il 27/05/1971 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 773/135.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A2 - Abitazione di tipo civile) sito in Barcellona Pozzo di Gotto, Via Sebastiano Crinò 21 individuato in catasto al foglio 11, part. 927 sub.1 graffata a particella

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia pratica n. 2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra , rilasciata il 31/08/1968 con il n. 293.
L'agibilità non è stata ancora rilasciata

Concessione Edilizia in Sanatoria - Legge 47/85 N. 642/11, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una veranda a piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra provvisto di regolare L.E. e di un WC nel balcone del piano primo e secondo sito in via Sebastiano Crinò n.21 , presentata il 29/03/1986 con il n. di protocollo 11737, rilasciata il 21/04/2011 con il n. 40-2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Zona residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Esaminando gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, Licenza Edilizia n° 293 del 31/08/1968 relativi all'immobile in oggetto, e la successiva C.E. in sanatoria n° 40-2011, riguardante la costruzione di una veranda al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e di un WC sui balconi al piano primo e secondo, la sottoscritta, a seguito di quanto rilevato in loco, ha riscontrato le seguenti difformità:

- Modifica della destinazione d'uso della veranda: da spazio accessorio, la veranda è stata trasformata in ambiente abitativo, adibito a cucina/pranzo e bagno. Tale intervento ha comportato un incremento della superficie utile e della volumetria, in difformità rispetto al progetto approvato in sanatoria. La variazione non è regolarizzabile, in quanto l'immobile non dispone di cubatura in esubero.
- Modifica del prospetto retrostante: sono stati rimossi alcuni infissi e ampliato il varco di comunicazione tra l'appartamento e la veranda, comportando un cambiamento rispetto al progetto approvato.
- Diversa distribuzione interna: sono state apportate modifiche alle divisioni degli spazi e alle dimensioni delle stanze. In particolare, un locale cieco di 6,00 mq (privo di aperture esterne) è stato adibito a camera da letto, configurando una difformità rispetto alle normative igienico-sanitarie e alla distribuzione prevista nel progetto approvato. Tale locale, infatti, non soddisfa i requisiti minimi di abitabilità, poiché privo di adeguata ventilazione e illuminazione naturale, e potrà essere utilizzato come locale ripostiglio.
- L'accesso all'immobile, originariamente ubicato sul lato lungo dell'androne, è stato spostato sul lato corto, comportando una riduzione della sua profondità di 1 metro.

Pertanto, è necessario procedere al ripristino dell'immobile mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in conformità con le disposizioni del progetto approvato e indicate nella C.E. in sanatoria. Tale pratica includerà la demolizione dell'ampliamento della veranda, che presenta un incremento di superficie, volumetria e cambio di destinazione d'uso non autorizzati, nonché la diversa distribuzione interna e la sistemazione del bagno e della cucina all'interno della sagoma

dell'appartamento originario, nel rispetto della normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna degli spazi non conforme al progetto autorizzato - Modifiche di prospetto - Diversa destinazione d'uso della veranda (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. ii)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90



Planimetria dello stato di fatto - Piano Terra



Planimetria autorizzata con C.E. in sanatoria n. 40 - 2011

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione nella distribuzione interna degli spazi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Messina - pratica DOCFA



STATO DI FATTO -
PIANTA PIANO TERRA (Scale 1:100)



Planimetria dello stato di fatto - Piano Terra



Planimetria catastale - Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio - Catasto di Messina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

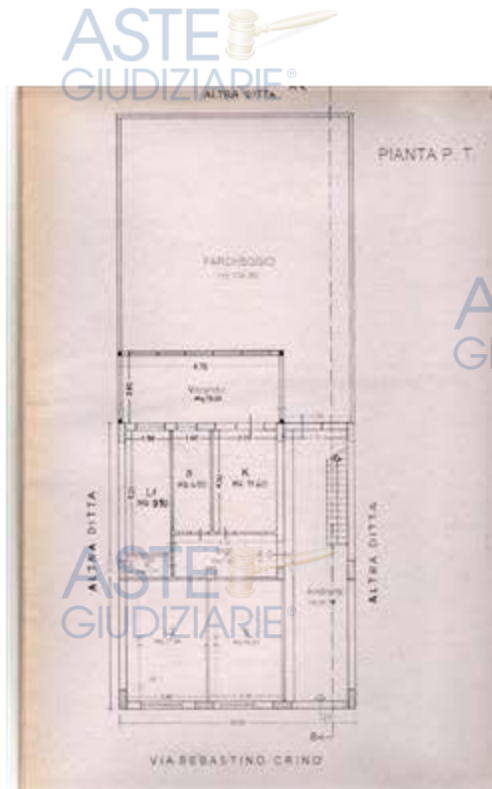
Sono state rilevate le seguenti difformità: Incremento della superficie utile e un aumento della volumetria, in difformità al progetto autorizzato (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. ii)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria dello stato di fatto - Piano Terra



Planimetria autorizzata con C.E. in sanatoria n. 40-2024

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA SEBASTIANO CRINÒ 21 -
CONTRADA S. ANTONINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cortile retrostante, sito a BARCELLONA POZZO DI GOTTO in via Sebastiano Crinò n. 21, nella Contrada S. Antonino, avente una superficie commerciale di 176 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di accertamento è situato nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, precisamente in via Sebastiano Crinò n. 21. Risulta registrato presso il Catasto al foglio di mappa n. 11 particella 927, graffiata alla particella 1035. La sua classificazione catastale è di categoria A/2, classe 5; è composto da 4,5 vani, con una rendita catastale di € 125,50.

Tale immobile, destinato a uso civile abitazione, è situato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre a un lastrico solare. La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato, con travi e pilastri, e solai in cemento armato e laterizio. Le pareti perimetrali sono in laterizio. Confina a est con la via antistante, a nord e a sud con fabbricati appartenenti ad altre ditte, e a ovest con il cortile di pertinenza. L'accesso all'appartamento avviene dalla via Sebastiano Crinò, attraverso il vano scala condominiale.

L'immobile ha una superficie lorda coperta di circa di 153.26 mq, all'appartamento è

tecnico incaricato: Rosanna Munafò

Pagina 8 di 14



annesso un cortile retrostante di 92.28 mq. L'altezza interna è di 3.49 metri.

Nello stato di fatto, l'appartamento è composto da soggiorno, corridoio, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, due camere da letto singole, un ripostiglio situato sotto la scala che porta ai piani superiori, lavanderia e una zona giorno con cucina/pranzo e bagno, quest'ultima realizzata con struttura lignea e copertura inclinata, con un'altezza media di 2,60 metri. Nella zona giorno, le pareti perimetrali sono in fibra di vetro con struttura in lamiera, mentre la chiusura esterna che dà sul cortile è costituita da ante scorrevoli in vetro e alluminio.



L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in legno, corredati di oscuranti avvolgibili in plastica, ad eccezione della finestra del bagno e della finestra della lavanderia, che sono in alluminio. Le porte interne sono anch'esse in legno, e i pavimenti sono in gres porcellanato. I muri sono rifiniti con intonaco civile e pitturati con idropittura lavabile; alcune pareti sono tinteggiate con applicazione di pittura decorativa. Il rivestimento della cucina e una parete della camera da letto matrimoniale sono in pietra, mentre una parete di una delle due camere da letto singole è rivestita in ceramica. Il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato ed è dotato di apparecchi idrosanitari in ceramica completi di rubinetteria. L'appartamento è munito di un impianto di riscaldamento a termosifoni in alluminio, oltre a un camino situato nel vano cucina/pranzo.



E' dotato di tre unità di climatizzazione (split) per il rinfrescamento estivo, posizionate rispettivamente nel soggiorno, nella cucina/pranzo e nella camera da letto matrimoniale. L'appartamento presenta un controsoffitto su quasi tutta la superficie, ad eccezione del soggiorno. Il pavimento del cortile esterno è in cotto.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.49. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 927 graffata a part.1035 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: Via Sebastiano Crinò n. 21 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 01/10/2009 Pubblico Ufficiale BRIGANDI CARMELA Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n.2307 -COMPRAVENDITA



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, .Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2012.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto dell'immobile da via Sebastiano Crinò

Foto degli interni dell'immobile, rappresentative dello stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE



Via Sebastiano Crinò n. 21
Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALOG DEL PGU VIGENTE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fabbricato in oggetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



re ll a m e d i a ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
re ll a m e d i a ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
re ll a m e d i a ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto de ll a m e d i a ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
re ll a m e d i a ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
re ll a m e d i a ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
re ll a m e d i a ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti elettrico e idrico sono tradizionali. L'appartamento è dotato di riscaldamento a termosifoni in alluminio e camino nel vano cucina/pranzo, oltre a tre unità di climatizzazione (split) per il rinfrescamento estivo.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE)



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	153,00	x	100 %	=	153,00
Cortile	92,00	x	25 %	=	23,00
Totale:	245,00				176,00



STATO DI FATTO -
PIANTA PIANO TERRA (Scala 1:100)



Planimetria dello stato di fatto - Piano Terra

tecnico incaricato: Rosanna Munafò

Pagina 11 di 14





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 153

Superfici accessorie: 23

Prezzo: 140.800,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta C.T.U. ha adottato il procedimento diretto di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Tale metodologia si basa sulla comparazione con una scala di prezzi noti di beni immobili analoghi, utilizzando dati omogenei espressi in metri quadrati (mq). È stata condotta un'accurata indagine di mercato sui prezzi di immobili con caratteristiche simili presenti nella medesima area.

Il valore di mercato è stato determinato considerando le specifiche caratteristiche dell'immobile e utilizzando parametri aggiornati, tra cui le quotazioni immobiliari fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento al 2° semestre del 2023. A complemento di queste informazioni, sono stati presi in considerazione anche i dati ottenuti tramite indagini di mercato, consultazioni con mediatori locali e esperti del settore, tenendo conto delle usanze e delle consuetudini delle contrattazioni immobiliari locali.

I parametri attribuiti alle diverse superfici vendibili sono i seguenti:

- **Fabbricato:** € 800/mq
- **Cortile:** 25%

Il metodo utilizzato è di tipo comparativo, in cui l'immobile è stato confrontato con altre proprietà simili di cui erano noti i prezzi. Nella valutazione si è tenuto conto di vari fattori, tra cui l'ubicazione dell'immobile, il suo stato di conservazione, e caratteristiche intrinseche (quali qualità strutturale e finiture interne) ed estrinseche (come il contesto urbano e la vicinanza ai servizi).

Dalle analisi condotte e considerando l'approssimazione propria di ogni giudizio estimativo relativo a beni immobiliari, si ritiene che la somma così determinata rappresenti il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione al momento attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 176,00 x 800,00 = **140.800,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 140.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 140.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta C.T.U. ha adottato il procedimento diretto di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Tale metodologia si basa sulla comparazione con una scala di prezzi noti di beni immobili analoghi, utilizzando dati omogenei espressi in metri quadrati (mq). È stata condotta un'accurata indagine di mercato sui prezzi di immobili con caratteristiche simili presenti nella medesima area.

Il valore di mercato è stato determinato considerando le specifiche caratteristiche dell'immobile e utilizzando parametri aggiornati, tra cui le quotazioni immobiliari fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento al 2° semestre del 2023. A complemento di queste informazioni, sono stati presi in considerazione anche i dati ottenuti tramite indagini di mercato, consultazioni con mediatori locali e esperti del settore, tenendo conto delle usanze e delle consuetudini delle contrattazioni immobiliari locali.

I parametri attribuiti alle diverse superfici vendibili sono i seguenti:

- **Fabbricato:** € 800/mq
- **Cortile:** 25%

Il metodo utilizzato è di tipo comparativo, in cui l'immobile è stato confrontato con altre proprietà simili di cui erano noti i prezzi. Nella valutazione si è tenuto conto di vari fattori, tra cui l'ubicazione dell'immobile, il suo stato di conservazione, e caratteristiche intrinseche (quali qualità strutturale e finiture interne) ed estrinseche (come il contesto urbano e la vicinanza ai servizi).

Dalle analisi condotte e considerando l'approssimazione propria di ogni giudizio estimativo relativo a beni immobiliari, si ritiene che la somma così determinata rappresenti il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione al momento attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: NextCasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari OMI - Agenzia del Territorio - Banca dati

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	appartamento	176,00	0,00	140.800,00	140.800,00
				140.800,00 €	140.800,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
La valutazione dell'immobile è stata eseguita considerando lo stato attuale. Tenendo conto delle spese per sanare le irregolarità e ripristinare i luoghi, come da progetto approvato, si ritiene equo applicare una decurtazione del 30% sul valore	-30%	-42.240,00
		42.240,00 €

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: **€. 98.560,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 9.856,00**

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: **€. 88.704,00**

data 05/11/2024

il tecnico incaricato
Rosanna Munafò

