



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNIFIDI IMPRESE SICILIA SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

AVV. BIAGIO PARMALIANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosa Carmen Rita Calabro'

CF:CLBR66E45A638J

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Luigi De Luca, 77

telefono: 0909701634

fax: 0909701634

email: rosa.calabro@tiscalinet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 49/2023

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Stretto Bersaglio 6, della superficie commerciale di mq. **100,85**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'immobile oggetto della presente stima, consiste in un corpo di fabbrica in muratura di mattoni a tre elevazioni f.terra, risalente in parte, presumibilmente, ad epoca antecedente il 1967 e con superficie lorda, per piano, di circa mq.32,50.

Esso, si sviluppa su tre livelli, e comprende, al p.terra, un vano soggiorno/cucina di circa mq.17,50, da cui si accede direttamente dalla via Stretto Bersaglio, un disimpegno con scala per raggiungere il piano superiore, di circa mq.2,64 ed un bagno di circa mq.4,13.

L'altezza libera è di ml.2,90.

La scala per raggiungere i tre livelli dell'immobile è una scala in metallo, molto scomoda e stretta.

Al piano 1° si trova una camera da letto di circa mq.18,00, un ripostiglio di circa mq.4,13, un disimpegno con la scala per accedere al piano 2° ed un balcone, con affaccio sulla strada principale, di mq.7,00.

L'altezza libera è di ml.2,90.

Al piano 2° si trova una camera di circa mq.19,90 con controsoffitto perlinato in materiale plastico, un w.c. di circa mq.4,40, un disimpegno di circa mq.1,00, un vano lavanderia di circa mq.2,90, ricavato sul balcone, ed un balcone di mq.3,60.

L'altezza libera è di ml.2,40.

L'immobile in fase di sopralluogo si presentava in discreto stato conservativo, di recente ristrutturazione, con pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, sostituiti, solo al piano terra, con nuovi infissi a taglio termico.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura, dai colori tenui, e l'angolo cottura ed i due w.c. sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

La zona giorno al piano terra è riscaldata da un camino collocato nella parete nord del soggiorno.

Il fabbricato in oggetto, che oggi si identifica con il sub.4, deriva dall'originario sub.2 e dalla soppressione del sub.3 a seguito di ampliamento in elevazione e di variazione di destinazione da categoria C2 ad A4. (Vedi visura storica catastale)

Identificazione catastale:

- foglio 35, particella 302, sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 9, consistenza 5,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via SRETTO BERSAGLIO N.6, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Confini: Il fabbricato confina a NORD ed a EST con terreno e corpo di fabbrica altra Ditta, di cui alla p.lla 302 sub.1, a sud con la p.lla 304, fabbricato altra Ditta ed ad ovest con la via Stretto Bersaglio.

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani, comprende 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.





Il piano terra del fabbricato è stato costruito, presumibilmente, intorno all'anno 1966/67, poi ampliato in sopraelevazione nel 2013/14.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,85 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:	€. 39.210,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.210,20
Data della valutazione:	07/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento notificato in data 31/05/2023 e trascritto, in data 06.07.2023, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina ai nn. 18773/15064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:	€. 900,00
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 riguarda le spese di gestione o manutenzione fisse, poichè non si tratta di immobile in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria e di quelli relativamente alle spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda), alle tasse, i tributi locali e alle altre utenze.	
Per esse considero un costo annuo totale di €9,00/mq, per cui avremo: Mq.100,00x €9,00= €900,00 spese annue.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che l'Atto di Donazione è stato dichiarato inefficace con sentenza n.270/2021.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE, con atto stipulato il 27/11/2014 a firma di notaio Felice Spinella, rep.n.66428/17330, trascritto il 02/12/2014 a Messina ai nn. 30200/21630.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 01/04/2013 fino al 27/11/2014), registrata il 30/06/2014 a Barcellona P.G. ai nn. 429, trascritta il 31/07/2014 a Messina ai nn. 18283/13604.
La successione è stata devoluta in virtù del Testamento pubblico in notar Felice Spinella, repertorio 66326, registrato il 25/06/2014 al n.1110

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato non è provvisto di titoli autorizzativi.

Esso, considerato che il 1° passaggio di proprietà è del 1972, presumibilmente risale ad epoca antecedente l'anno 1967, prima dell'entrata in vigore della legge Ponte. Per tutti gli interventi edilizi "ante 67", non ricadenti in zona centrale, non vi era l'obbligo di richiesta di licenza edilizia e quindi di legittimazione da parte del Comune.

Ma, da come si evince dalla visura storica catastale, il fabbricato originario era ad un'elevazione f.t., destinato a magazzino.

Successivamente sono stati realizzati il piano 1° e 2° che, con il piano terra hanno formato un'unica u. immobiliare destinata ad abitazione.

Il tutto in assenza di titoli autorizzativi.





In atto il fabbricato non può essere regolarizzato ed applico al valore di stima una riduzione del 10%,

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Nel piano regolatore generale di Barcellona P.G. l'immobile ricade in zona B1 (area del tessuto urbano esistente e di completamento), destinata, prevalentemente alla residenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione del P.1° e P.2° e cambio di destinazione da C2 ad A4, in assenza di titoli autorizzativi.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Deprezzamento per opere difformi:

- : €4.357,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile si discosta dalla planimetria catastale solo per la diversa distribuzione interna, relativamente al vano cucina/ soggiorno che nel catastale si trova al p.2 e non al piano terra come risulta sui luoghi (vedi ALL.3 e 5).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA STRETTO BERSAGLIO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Stretto Bersaglio 6, della superficie commerciale di mq. **100,85**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'immobile oggetto della presente stima, consiste in un corpo di fabbrica in muratura di mattoni a tre elevazioni f.terra, risalente in parte, presumibilmente, ad epoca antecedente il 1967 e con superficie



lorda, per piano, di circa mq.32,50.

Esso, si sviluppa su tre livelli, e comprende, al p.terra, un vano soggiorno/cucina di circa mq.17,50, da cui si accede direttamente dalla via Stretto Bersaglio, un disimpegno con scala per raggiungere il piano superiore, di circa mq.2,64 ed un bagno di circa mq.4,13.

L'altezza libera è di ml.2,90.

La scala per raggiungere i tre livelli dell'immobile è una scala in metallo, molto scomoda e stretta.

Al piano 1° si trova una camera da letto di circa mq.18,00, un ripostiglio di circa mq.4,13, un disimpegno con la scala per accedere al piano 2° ed un balcone, con affaccio sulla strada principale, di mq.7,00.

L'altezza libera è di ml.2,90.

Al piano 2° si trova una camera di circa mq.19,90 con controsoffitto perlinato in materiale plastico, un w.c. di circa mq.4,40, un disimpegno di circa mq.1,00, un vano lavanderia di circa mq.2,90, ricavato sul balcone, ed un balcone di mq.3,60.

L'altezza libera è di ml.2,40.

L'immobile in fase di sopralluogo si presentava in discreto stato conservativo, di recente ristrutturazione, con pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, sostituiti, solo al piano terra, con nuovi infissi a taglio termico.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura, dai colori tenui, e l'angolo cottura ed i due w.c. sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

La zona giorno al piano terra è riscaldata da un camino collocato nella parete nord del soggiorno.

Il fabbricato in oggetto, che oggi si identifica con il sub.4, deriva dall'originario sub.2 e dalla soppressione del sub.3 a seguito di ampliamento in elevazione e di variazione di destinazione da categoria C2 ad A4. (Vedi visura storica catastale)

Identificazione catastale:

- foglio 35, particella 302, sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 9, consistenza 5,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via SRETTO BERSAGLIO N.6, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Confini: Il fabbricato confina a NORD ed a EST con terreno e corpo di fabbrica altra Ditta, di cui alla p.lla 302 sub.1, a sud con la p.lla 304, fabbricato altra Ditta ed ad ovest con la via Stretto Bersaglio.

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani, comprende 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Il piano terra del fabbricato è stato costruito, presumibilmente, intorno all'anno 1966/67, poi ampliato in sopraelevazione nel 2013/14.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA DALL'ESTERNO



VISTA DALL'INTERNO



VISTA DALL'INTERNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale.
Le zone limitrofe ricadono anch'esse in area prevalentemente residenziale,
I parcheggi sono scarsi.



La zona presenta per lo più servizi di urbanizzazione primaria.



individuazione in mappa del fabbricato in oggetto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non è provvisto di certificazione energetica ma, considerata la sua validità temporale di un anno, la sottoscritta si riserva di presentarla al momento della vendita, previo richiamo da parte della S.V.III.ma.



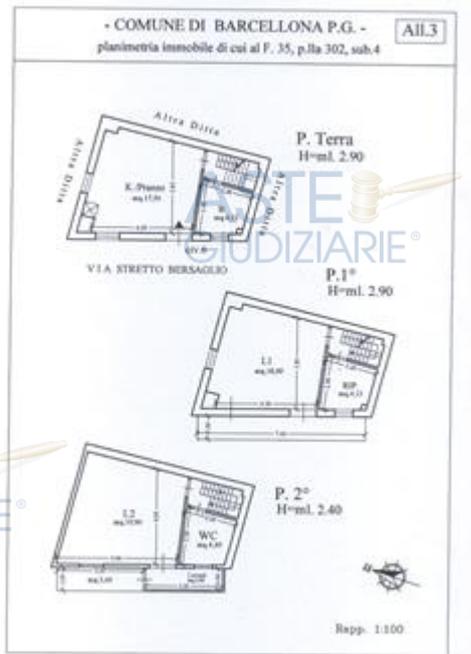
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda per piano: 32,45x3=					
mq.97,35 + 1/3x10,50 (sup. balconi =	100,85	x	100 %	=	100,85
Mq 100,85					
Totale:	100,85				100,85





Rilievo dello stato di fatto



Planimetria rilasciata dall'agenzia del territorio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da indagini di mercato da me esperite presso agenzie immobiliari del comune di Barcellona PG è risultato, per abitazioni similari, di tipo economico, ubicate nella stessa zona semicentrale, un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq.500,00 ad un massimo di €/mq.900,00 (valore medio €/mq.700,00).

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2023, 1° semestre, per le abitazioni con le medesime caratteristiche sopra descritte, è risultato un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq.530 ad un massimo di €/mq.800 (valore medio €/mq.665,00), vedi ALL.6.

Riguardo il valore da attribuire all'immobile oggetto della presente ho tenuto conto di diversi fattori: ubicazione, distribuzione interna dei vani (che si sviluppano su tre piani serviti da una scala molto scomoda), stato di manutenzione, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, costruttive e tipologiche del fabbricato, caratteristiche di prospicenza e luminosità, grado di rifiniture interne ed esterne, stasi attuale del mercato immobiliare.

Sulla scorta delle mie valutazioni sui vari aspetti sopraelencati e tenendo conto dei prezzi rilevati dalle indagini di mercato, ritengo equo applicare il prezzo di €/mq.600,00 con le opportune decurtazioni ricavate dai coefficienti correttivi di valutazione più determinanti per la mia stima.

1. coefficiente di vetustà: 0,80
2. coefficiente di qualità (immobile di tipo popolare): 0,90

Pertanto avremo: €/mq.600,00x0,80x0,90= €/mq.432,00 prezzo finale.

Verifica dell'applicazione IVA

L'immobile in oggetto è destinato a civile abitazione. Si presume che negli ultimi 5 anni non siano



stati eseguiti lavori di ristrutturazione o di altri interventi edifi.

La parte eseguita tra l'altro, non è un soggetto esercente attività di costruzione o ristrutturazione pur essendo soggetto passivo IVA, per cui il regime naturale, ai fini IVA, è quello dell'esenzione previsto dall'art.10, comma 1, n.8-bis D.P.R.688/72.

Si precisa che per i trasferimenti immobiliari esenti IVA, trova applicazione l'imposta di registro nella misura del:

- 9% per il trasferimento di immobili in genere;
- 2% per il trasferimento di immobili che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione delle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (Abitazioni in ville), A9 (castelli e palazzi di rilievo storico-artistico), ove ricorrano le condizioni di agevolazione prima casa. L'imposta dovuta non potrà essere comunque inferiore ad €.1.000,00.

I decreti di trasferimento sono esenti di imposta di bollo, dei tributi speciali catastali e tasse ipotecarie e sono soggetti solo alla quota catastale ed ipotecaria nella misura fissa di €.50,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,85 x 432,00 = 43.567,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 43.567,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 43.567,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore del bene oggetto di stima, ho ritenuto opportuno scegliere come criterio di stima quello Sintetico-Comparativo.

Questo metodo di stima consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che il proprietario del bene avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, agenzie: Agenzia immobiliare "CasaItalia", via Trento n.49 - Barcellona P.G. (Me), osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023- 1° semestre

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	100,85	0,00	43.567,20	43.567,20
				43.567,20 €	43.567,20 €

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

€. 4.357,00

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

€. 39.210,20

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:

€. 39.210,20

data 07/10/2024

il tecnico incaricato

Arch. Rosa Carmen Rita Calabro'

