



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 50/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

GIUDICE:

dott. Giuseppe LO PRESTI

CUSTODE:

avv. Anna ANDALORO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#) integrata con documentazione fotografica ed immagini

TECNICO INCARICATO:

dott. Ing. Laura ANANIA, Ph.D.

CF:NNALRA69R43E349C

con studio in MILAZZO (ME) Via Policastrelli 289 ex 271 telefono: 0909295451

email: laura.anania@fastwebnet.it PEC: laura.anania@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2024

**LOTTO 1****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

**appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Giacomo Matteotti 22, della superficie commerciale di **141,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)

**1.1 Identificazione del bene:**

Oggetto del presente pignoramento è un appartamento, situato al piano secondo della Via Giacomo Matteotti del Comune di Barcellona P.G., a pochi passi dal cuore della città. Esso fa parte di un fabbricato a più elevazione f.t., edificato negli anni 70. L'immobile presenta ossatura intelaiata in c.a. con solai in latero cemento. In pianta il fabbricato confina su due fianchi con strade comunali e sui rimanenti con altre unità immobiliari e si compone di n. 5 vani oltre bagni e accessori (vedi foto.1).



**Foto 1.** Vista fabbricato: l'immobile oggetto di controversia piano secondo

**1.2 Consistenza**

L'immobile di cui alla part. 974 sub 16 (ex sub 7) si compone di n. 4 vani oltre doppi servizi, cucina, ingresso per una superficie complessiva di circa 115,00 mq escluse le superficie non residenziali (balconi). Si sviluppa su una superficie rettangolare allungata con una dimensione molto più grande rispetto all'altra.

Esso risale alla fine degli anni 60 e verte **in discreto stato conservativo, presenta struttura portante in c.a. e solai in latero cemento di tipo piano.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20 m. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



**1.3 Identificazione catastale:**

L'attuale identificazione catastale **fg.18 part. 974 sub 16** differisce da quella riportata nell'atto di pignoramento **fg.18 part. 974 sub 1** a seguito di aggiornamento catastale eseguito nell'ambito della presente procedura.

- Ante aggiornamento: foglio 18 particella 974 sub. 7 catasto fabbricati, partita 10359, Categoria A/2<sup>a</sup> classe 8, consistenza 7 vani, rendita 321,75 Euro, indirizzo catastale: Via G. Matteotti, 22 Barcellona P.G., piano: II, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*.
- Post aggiornamento: foglio 18 particella 974 sub. 16 catasto fabbricati, partita 10359, Categoria A/2<sup>a</sup>, classe 8, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 344,73, indirizzo catastale: Via G. Matteotti, 22 Barcellona P.G., piano: II, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*.

N.B.: A seguito dell'aggiornamento catastale, come specificatamente richiesto dall'Ufficio del Territorio di Mesina con nota del 30/12/2024 AGE.AGEDP-ME.REGISTRO UFFICIALE.0266792.30-12-2024.U, si è dovuto procedere alla soppressione dell'attuale subalterno (sub 7) e alla costituzione di il nuovo sub 16.

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,66 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.910,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.419,59
Data della valutazione	28/12/2024

**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**, stipulata il 13/01/2017 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. 18302 di repertorio, a





a favore di Credito Siciliano SPA, contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* SEBASTIANO.

ISCRIZIONE nr. 1176/99 del 17.01.2017 Nascente da ipoteca volontaria a garanzia del mutuo del 13/01/2017  
Notaio Antonella giambò rep. 18302

#### 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritta il 05/06/2024 ai nn. 15501/12417, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*.

Del 5/6/2024 al nn.15501/12417, giusta atto giudiziario del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 10/5/2024 repertorio n.7, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 3/2/1976 e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 24/4/2001 e contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nato a Barcellona Pozzo di Gotto il 11/29/6/1957



#### 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 100/100, in forza di atto di donazione (dal 24/05/2017), con atto stipulato il 24/05/2017 a firma di Notaio Antonella GIAMBO' ai nn. rep. 39138 di repertorio, registrato il 30/05/2017 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 3517 serie 1T, trascritto il 30/05/2017 a Conservatoria di Messina ai nn. 9905/12820

### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di donazione (dal 09/11/1982 fino al 24/05/2017), con atto stipulato il 09/11/1982 a firma di Notaio Cutropia Salvatore ai nn. rep. 114851 di repertorio, registrato il 22/11/1982 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 3284;



### 6.3 Successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa morte relativamente alle quote dei comproprietari:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Messina, alla data odierna, non risultano





esserci atti di alienazione del bene, **successivi alla data del pignoramento** quest'ultimo avvenuto in data **07/04/2024**.

## **7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata né agevolata o finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ma con c.e. n. 393 del 29 agosto 1968, bensì realizzato in forza della c.e. n.393 del 29/0/1968. L'immobile non è dotato di agibilità.

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia n. **393/1968**, intestata a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*,

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona B1- ZONA DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: dall'art. 115 delle N.T.A.

## **8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

A seguito dell'aggiornamento catastale, come specificatamente richiesto dall'Ufficio con nota del 30/12/2024 AGE.AGEDP-ME.REGISTRO. UFFICIALE.0266792.30-12-2024.U, si è dovuto procedere alla soppressione dell'attuale subalterno (sub 7) e alla costituzione di uno nuovo.

Pertanto, la nuova identificazione catastale dell'immobile diventa **fig.18 part. 974 sub 16**.

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca agibilità L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione agibilità mediante Segnalazione certificata di agibilità SCA L. 380/2001: €1.800,00



**Fig.2.** >Stralcio c.e 393/1968

ASTE  
GIUDIZIARIE  
AUTORIZZA

ASTE proceduto al  
GIUDIZIARIE® creazione di

mento mediante soppres-

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Firmato Da: ANANIA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 263148ced7e051ab6d1543195d9bba1

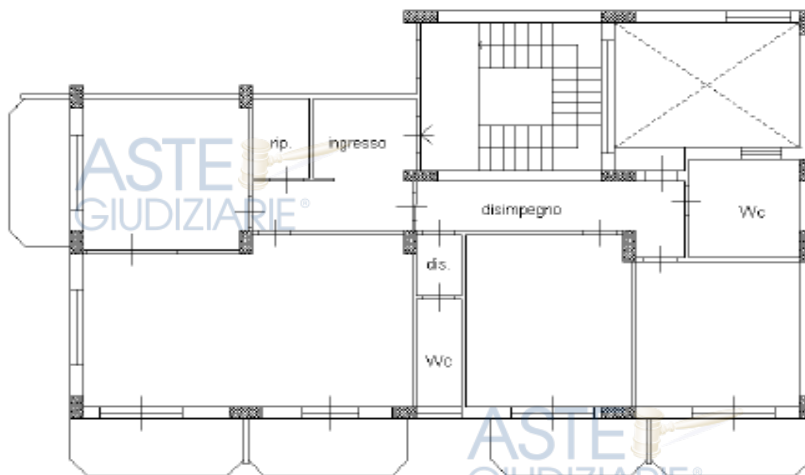


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Appartamento Sub 6

VIA GIACOMO MATTEOTTI



altra u.i.u.

VIA DON LUIGI STURZO

Fig.3. Planimetria depositata al catasto Fg.18 part. 974 sub. 7

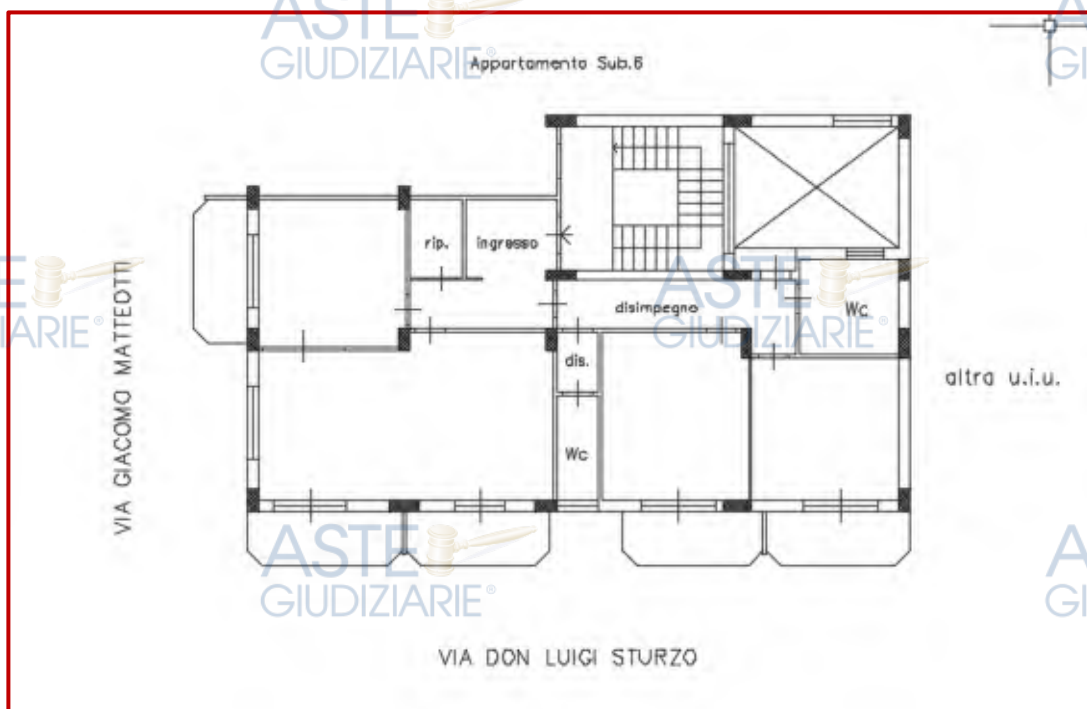


Fig.4. Planimetria aggiornata secondo il reale stato dei luoghi Fg.18 part. 974 sub. 7

### 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

tecnico incaricato: dott. Ing. Laura ANANIA

Pagina 7 di 71

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità abitativa presenta un piccolo ampliamento in corrispondenza del bagno non riportata nella planimetria allegata alla concessione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per piano casa, ampliamento L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

#### 8.3.1 Costi di regolarizzazione:

● Regolarizzazione ampliamento, e pratica per ottenimento agibilità con SCA: € 3.200,00 Tempi necessari

per la regolarizzazione: Può regolarizzarsi con il piano casa- tempi circa 7 mesi

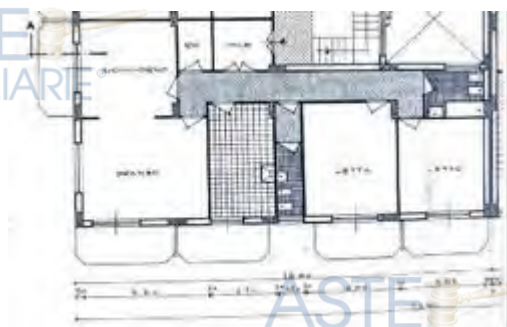


Fig.5. Planimetria sub 7 approvata con c.e.



Planimetria sub 7 aggiornata allo stato dei luoghi

#### 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5 ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO MATTEOTTI 22

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO 1

**9 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Giacomo Matteotti 22, della superficie commerciale di **141,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*) **Identificazione del bene:** Oggetto del presente pignoramento è un appartamento, situato al piano secondo della Via Giacomo Matteotti del Comune di Barcellona P.G., a pochi passi dal cuore della città. Esso fa parte di un fabbricato a più elevazione f.t., edificato negli anni 70. L'immobile presenta ossatura intelaiata in c.a. con solai in latero cemento. In pianta il fabbricato confina su due fianchi con strade comunali e sui rimanenti con altre unità immobiliari.

**9.1 Consistenza**

L'immobile di cui alla part. 974 sub 7 si compone di n. 4 vani oltre doppi servizi, cucina, ingresso per una superficie complessiva di circa 115,00 mq escluse le superficie non residenziali (balconi). Si sviluppa su una superficie rettangolare allungata con una dimensione molto più grande rispetto all'altra.

Esso risale alla fine degli anni 670 e verte **in discreto stato conservativo, presenta struttura portante in c.a. e solai in latero cemento di tipo piano.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20.

**9.1.1 Identificazione catastale:**

• foglio 18 particella 974 sub. 16 (catasto fabbricati), partita 10359, classe 8, Categoria A/2<sup>a</sup>), classe 8, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 344,73, indirizzo catastale: Via G. Matteotti, 22 Barcellona P.G., piano: II, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

L'intero edificio sviluppa n.4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

**9.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Ospedale Cutroni Zodda). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non rilevati.

**9.2.1 SERVIZI**

farmacie  
ospedale

ottimo





farmacie  
negozi al dettaglio



eccellenza  
al di sotto della media

### 9.2.2 COLLEGAMENTI

autobus distante oltre 1 km

molto scarso ★★★★★★★★☆☆

### 9.2.3 QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media ★★★★★★★★☆☆  
al di sopra della media ★★★★★★★★☆☆  
al di sopra della media ★★★★★★★★☆☆  
al di sopra della media ★★★★★★★★☆☆  
nella media ★★★★★★★★☆☆  
scarso ★★★★★★★★☆☆  
al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

### 9.3 DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di cui alla part. 974 sub 7 si compone di n. 4 vani oltre doppi servizi, cucina, ingresso per una superficie complessiva di circa 130,00 mq escluse le superficie non residenziali (balconi). L'altezza d'interpiano è pari a 3,20 m.

Esso risale agli anni 70 e verte **in discreto stato conservativo, presenta struttura portante in c.a. e solai in latero cemento di tipo piano.**

L'intero immobile con destinazione residenziale è caratterizzato da finiture di livello discreto, tipiche della tradizione del luogo come più dettagliatamente riportato nella tabella seguente:

Strutture verticali	<b>Materiale:</b> struttura c.a. -Condizioni buone
Porte interne	<b>Materiale:</b> Legno tamburato-vetro- <b>Condizioni</b> discrete
Copertura e solai	<b>Tipologia:</b> piana in laterocemento - <b>Condizioni Estradosso</b> non investigato <b>Intradosso:</b> buone
Scale condominiali	<b>Tipologia:</b> in laterocemento a soletta rampante <b>Condizioni buone-</b> finiture in marmo
Infissi esterni vani	<b>Tipologia</b> a battente con anta <b>Materiale:</b> alluminio e vetro su controtelaio <b>Protezione: Condizioni:</b> mediocri
Pavimentazione interna	<b>Materiale:</b> piastrelle di gres porcellanato bianco <b>condizioni</b> discrete
Rivestimento bagno	<b>Materiale:</b> piastrelle ceramica <b>condizioni</b> discrete
Rivestimento Cucina	<b>Materiale:</b> piastrelle ceramica <b>condizioni</b> buone
Impianto Citofonico	<b>Citofono.</b> presente <b>Tipologia: Condizioni:</b> - <b>conformità:</b> anni 70
Riscaldamento	<b>Tipologia:</b> termocamino e pompe di calore
Idrico	<b>Tipologia</b> sottotraccia <b>Condizioni:</b> discrete
Fognatura	<b>Tipologia:</b> canalizzazione con tubi in PVC allacciati alla rete comunale sulla Via Pubblica <b>Condizioni:</b> non investigate
Elettrico	<b>Tipologia</b> sottotraccia con fili conduttori in rame tensione 220 V alimentato ENEL - <b>Conformità:</b> non dichiarata



ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 2. Vano Ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 3. Corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 4. Sgabuzzino



Foto 5. soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

tecnico incaricato: dott. Ing. Laura ANANIA

Pagina 11 di 71

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 6. Pranzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 7. Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE

Foto 8. Bagno ed antibagno



Foto 10. Camera da letto 2

ASTE  
GIUDIZIARIE

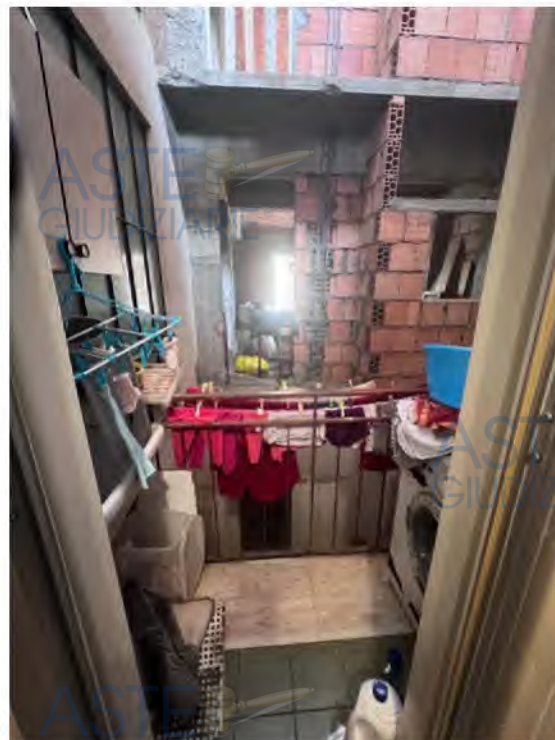
Foto 9. Camera da letto 1



Foto 11. Secondo bagno



Foto 13. Pozzo luce con ampliamento non regolarizzato



[214,97 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20241219-083005-16405 registrata in data 19/12/2024

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
CODICE IDENTIFICATIVO: 20241219-083005-16405 - VALIDO FINO AL: 19/12/2034

**DATI GENERALI**

Destinazione d'uso:  
☒ Residenziale  
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:  
 E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere costruttivo

Oggetto dell'attestato:  
☐ Intero edificio  
☒ Unità immobiliare  
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 6

☐ Nuova costruzione  
☒ Fiancheggiamento di proprietà  
☐ Locazione  
☐ Strumentazione importante  
☒ Riquadratura energetica  
☐ Altro

**Dati identificativi**

Regione: Sicilia  
 Comune: Rosolano Pozzo di Gotto (ME)  
 Cadastre: 083005  
 Indirizzo: Via G. Mazzoni  
 CAP: 99001  
 Piano: 2 - Interno:  
 Coord. GIS: Lat: 38.133119; Long: 15.217193

Zona climatica: B  
 Anno di costruzione: 1973  
 Superficie utile circoscritta (m<sup>2</sup>): 130,00  
 Superficie utile raffinata (m<sup>2</sup>): 0,00  
 Volume lordo circoscritto (m<sup>3</sup>): 354,02  
 Volume lordo raffinato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune censuale: Rosolano Pozzo di Gotto  
 Subordinati: da 1 a 7  
 Altri subordinati: da 1 a 7

**Servizi energetici presenti**

☒ Climatizzazione invernale  
☐ Climatizzazione estiva  
☐ Ventilazione meccanica  
☒ Prodi. scoppio caldaie separate  
☐ Illuminazione  
☐ Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rilevabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO: ESTATE

**Prestazione energetica globale**

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA A2**

EPgLnren 214,97  
 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Riferimenti**

Gli interventi identici a questo avrebbero in media le seguenti caratteristiche:

Se nuovi: S (321,05)  
 Se esistenti: A2 (214,97)

Fig. 1

Fig.6. Certificazione energetica fg. 18 part. 974 sub 16 (ex sub 7)

**9.3.2 CONSISTENZA: determinazione della superficie commerciale part. 974 ex sub 7 ora sub. 16 fg. 18**Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 9.4 VALUTAZIONE LOTTO 1:

### 9.4.1 DEFINIZIONI:

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

### 9.4.2 OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

*Tipo fonte: annuncio immobiliare*

*Fonte di informazione: casa.it*

*Descrizione: Trilocale in Vendita in matteotti a Barcellona Pozzo di Gotto*

*Indirizzo: Giacomo Matteotti*

*Superfici principali e secondarie: 135*

*Superfici accessorie:*

*Prezzo: 115.000,00 pari a 851,85 Euro/mq*

#### COMPARATIVO 2

*Tipo fonte: annuncio immobiliare*

*Fonte di informazione: casa.it*

*Descrizione: Quadrilocale in Vendita in Via Medaglie D'Oro 27 a Barcellona Pozzo di Gotto*

*Indirizzo: Via Medaglie D'Oro 27*

*Superfici principali e secondarie: 115*

*Superfici accessorie:*

*Prezzo: 118.000,00 pari a 1.026,09 Euro/m*

#### COMPARATIVO 3

*Tipo fonte: annuncio immobiliare*

*Fonte di informazione: immobiliare.it*

*Descrizione: Quadrilocale via Giacomo Matteotti 39, Centro, Barcellona Pozzo di Gotto*

*Indirizzo: via Giacomo Matteotti 39*

*Superfici principali e secondarie: 139*

*Superfici accessorie:*

*Prezzo: 135.000,00 pari a 971,22 Euro/m*

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio (22/10/2024)

Domanda: L'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del territorio basandosi su atti pubblici regolarmente registrati; attribuisce agli immobili di tipo civile in zona C.1. in normale stato conservativo un valore che varia dai 640 €/mq ad 940,00 €/mq.

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 940,00

Note: L'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del territorio -O.M.I. (fig. 5)-, basandosi su atti pubblici regolarmente registrati; attribuisce agli immobili di tipo civile in zona C.1. in normale stato conservativo un valore che varia dai 640 €/mq ad 940,00 €/mq.



Fig.7. Stralcio Agenzia del territorio

#### 9.4.3 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pertanto, per la zona in questione, tenendo conto del grado di urbanizzazione, della ubicazione rispetto al centro, delle rifiniture, degli impianti non tutti ammodernati, del buono stato conservativo dell'immobile, sembra equo attribuire, **tenendo conto anche dell'attuale stato del mercato un prezzo unitario pari a 940,52 €/mq.**

#### 9.4.4 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 141,66 x 940,52 = **133.234,06**

#### 9.4.5 RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 133.234,06** Valore di

mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 133.234,06**

### 10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

Tale criterio di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato di un bene, in un determinato tempo e luogo, considerate permanenti le condizioni al contorno, come quel valore previsionale di scambio originatosi dalla lettura critica del mercato cui appartiene. La stima del più probabile valore di mercato avviene per comparazione diretta con bene ad esso simili, compravenduti nella stessa piazza in tempi prossimi al periodo di valutazione.

L'appartamento oggetto di stima, si ricorda, che è un appartamento non di particolare pregio architettonico



affidente ad un palazzo tipico alla fine degli anni 60, è ubicato in zona semicentrale vicino all'Ospedale e in zona non di particolare pregio paesaggistico.

Il prezzo unitario ricavato dalle indagini di mercato deve intendersi come **prezzo unitario ordinario** che tiene già conto di tutti i fattori, detti fattori nel gergo tecnico definiscono il coefficiente "a" di ponderazione. Nel caso specifico l'unità immobiliare ricade in un fabbricato di tipo ordinario con fattore di ponderazione pari "a"=1.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona P.G., agenzie: siti on line, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

#### 10.1.1 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;

#### 10.2 VALORE DI MERCATO (OMV):

##### 10.2.1 RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	appartamento	141,66	0,00	133.234,06	133.234,06
				<b>133.234,06 €</b>	<b>133.234,06 €</b>

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

**€. 13.323,41**

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

**€. 5.000,00** Valore di

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

**€. 114.910,65**

#### 10.3 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:

€. 11.491,07



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 è di FJV= €. 103.419,59



tecnico incaricato: dott. Ing. Laura ANANIA

Pagina 18 di 71

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2024

**LOTTO 2****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**2 appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Giacomo Matteotti 22, della superficie commerciale di **138,64** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)

Nello stato di fatto, l'immobile **si presenta in parte, ancora allo stato rustico**, presenta struttura portante in c.a. e solai in latero cemento di tipo piano ed è solo parzialmente dotato di impianto elettrico ed idrico, privo di divisori interni eccetto per il vano w.c., privo di finiture interne, quali pavimenti,intonaci ecc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20.

**1.1 Identificazione catastale:**

• foglio 18 particella 974 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 10359, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, rendita 321,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 22, piano: 2, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,64 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.074,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.666,83
Data della valutazione	28/12/2024

**3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Al momento del sopralluogo il debitore dichiara che l'immobile ospita la sua persona e la di lui moglie. Non risulta esserci in atto un contratto di affitto o di comodato d'uso gratuito in quanto l'immobile risulta di proprietà del figlio .

**4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 13/01/2017 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. 18302 di repertorio, a favore di Credito Siciliano SPA, contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* SEBASTIANO.

ISCRIZIONE nr. 1176/99 del 17.01.2017 Nascente da ipoteca volontaria a garanzia del mutuo del 13/01/2017 Notaio Antonella Giambò rep. 18302

**4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

Nota di Trascrizione per pignoramento, del 05/06/2024 ai nn. 15501/12417, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, giusta atto giudiziario del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 10/5/2024 repertorio n.7, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 3/2/1976 e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 24/4/2001 e contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nato a Barcellona Pozzo di Gotto 11 29/6/1957

**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 100/100, in forza di atto di donazione (dal 24/05/2017), con atto stipulato il 24/05/2017 a firma di Notaio Antonella GIAMBO' ai nn. rep. 39138 di repertorio, registrato il 30/05/2017 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 3517 serie 1T, trascritto il 30/05/2017 a Conservatoria di Messina



## 6.2 Precedenti proprietari

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di donazione (dal 09/11/1982 fino al 24/05/2017), con atto stipulato il 09/11/1982 a firma di Notaio Cutropia Slavatore ai nn. rep. 114851 di repertorio, registrato il 22/11/1982 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 3284

## 6.3 Successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa morte relativamente alle quote dei comproprietari:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Messina, alla data odierna, non risultano esserci atti di alienazione del bene, **successivi alla data del pignoramento** quest'ultimo avvenuto in data **07/04/2024**.

## 7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nello stato di fatto, invece, l'immobile si presenta ancora allo stato rustico, presenta struttura portante in c.a. e solai in latero cemento di tipo piano ed è solo parzialmente dotato di impianto elettrico ed idrico, privo di divisori interni eccetto per il vano w.c., privo di finiture interne, quali pavimenti, intonaci ecc.

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. c.e. 393 del 29/08/1968

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B1 "ZONA DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO", del P.R.G., regolamentato dall'art. 115 delle N.T.A., ed in zona con rischio idrogeologico P.A.I di tipo R4.

## 8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rimane a carico dell'acquirente, una volta completato l'immobile ed i relativi impianti, procedere all'acquisizione del Attestato di Prestazione Energetica e al deposito della planimetria aggiornata mediante nuovo DOCFA.

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile si presenta per la maggior parte della sua superficie allo stato rustico, senza divisioni interne e non rifinito. Inoltre, si registra un piccolo ampliamento in corrispondenza del pozzo luce, che comporta aumento di cubatura.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- CILA per completamento appartamento, e pratica per ottenimento agibilità con SCA: **€3.000,00**



Tempi necessari per la regolarizzazione: 7-12 mesi.



Al completamento dei lavori di finitura, dovrà essere portata avanti tutta la pratica relativa all'agibilità una volta completato e rifinito l'immobile

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa divisione interna, rispetto al progetto approvato immobile in parte allo stato rustico senza divisioni interne, ampliamento in corrispondenza del pozzo luce, assenza di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ampliamento con piano casa L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento Catastale con Docfa: **€500,00**



Fig.8. Planimetria depositata presso il Catasto fg. 18 part. 974 sub 6 piano secondo Via G. Matteotti 22





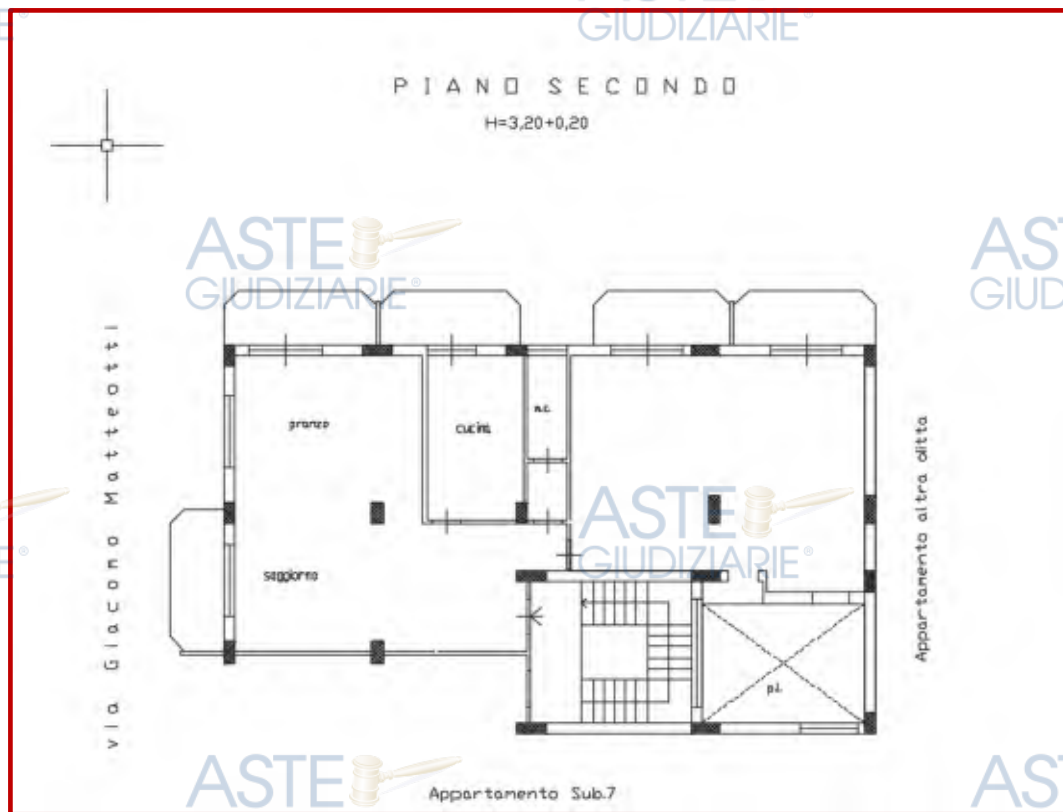


Fig.9. Planimetria aggiornata secondo il reale stato dei luoghi fg. 18 part. 974 sub 6 piano secondo Via G. Matteotti

### 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità abitativa presenta un piccolo ampliamento in corrispondenza del vano prospiciente il pozzo luce, non riportata nella planimetria allegata alla concessione edilizia. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per piano casa, ampliamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: piano casa L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione ampliamento : €3.200,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 mesi

### 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

#### NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.5 ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non dichiarabile-impianti incompleti/assenti. L'immobile risulta **non**



conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Per Redazione APE e deposito presso il Catasto Energetico Regionale: €.250,00

Rimane a carico dell'acquirente, una volta completato l'immobile ed i relativi impianti, procedere all'acquisizione del Attestato di Prestazione Energetica.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO MATTEOTTI 22

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2



### 9 DESCRIZIONE DEL BENE

**Appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Giacomo Matteotti 22, della superficie commerciale di **138,64** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*) Nello stato di fatto, l'immobile si presenta ancora allo stato rustico, presenta struttura portante in c.a. e solai in latero cemento di tipo piano ed è solo parzialmente dotato di impianto elettrico ed idrico, privo di divisori interni eccetto per il vano w.c., privo di finiture interne, quali pavimenti, intonaci ecc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20.

#### 9.1 Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 974 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 10359, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, rendita 321,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 22, piano: 2, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

#### 9.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non rilevati.

##### 9.2.1 SERVIZI

ospedale

buono ★★★★★★★★

##### 9.2.2 QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

tecnico incaricato: dott. Ing. Laura ANANIA

Pagina 24 di 71







qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



scarso

nella media

### 9.3 DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero immobile con destinazione residenziale è caratterizzato da assenza di finiture interne e divisori, oltre la metà della sua superficie residenziale si presenta ad oggi allo stato rustico come più dettagliatamente riportato nella tabella seguente:

Strutture verticali	<b>Materiale:</b> struttura c.a. -Condizioni buone
Porte interne	<b>Materiale:</b> Legno tamburato-vetro- <b>Condizioni</b> mediocri
Copertura e solai	<b>Tipologia:</b> piana in laterocemento - <b>Condizioni Estradosso</b> non investigato <b>Intradosso:</b> buone
Scale condominiali	<b>Tipologia:</b> in laterocemento a soletta rampante <b>Condizioni buone-</b> finiture in marmo
Infissi esterni vani	<b>Tipologia</b> a battente con anta <b>Materiale:</b> alluminio e vetro su controtelaio non a taglio termico
Pavimentazione interna	<b>Protezione:</b> tapparelle in pvc <b>Condizioni:</b> discrete
	<b>Materiale:</b> assente <b>condizioni</b> N.A.
Rivestimento bagno	<b>Materiale:</b> piastrelle ceramica <b>condizioni</b> discrete
Rivestimento Cucina	<b>Materiale:</b> piastrelle ceramica <b>condizioni</b> buone
Impianto Citofonico	<b>Citofono.</b> presente <b>Tipologia:</b> <b>Condizioni:</b> - <b>conformità:</b> anni 70
Riscaldamento	<b>Tipologia:</b> assente
Idrico	<b>Tipologia</b> parziale sottotraccia <b>Condizioni:</b> obsolete
Fognatura	<b>Tipologia:</b> canalizzazione con tubi in PVC allacciati alla rete comunale sulla Via Pubblica <b>Condizioni:</b> non investigate
Elettrico	<b>Tipologia</b> parziale sottotraccia con fili conduttori in rame tensione 220 V alimentato ENEL - <b>Conformità:</b> non dichiarata



tecnico incaricato: dott. Ing. Laura ANANIA

Pagina 25 di 71



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 14. Area ingresso/soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 15. Assenza di divisori soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 16. W.C.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 17. Parte dell'immobile completamente a rustico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### 9.4 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
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili	130,00	x	100 %	=	130,00
Balconi comunicanti con i vani principali	28,80	x	30 %	=	8,64
<b>Totale:</b>	<b>158,80</b>				<b>138,64</b>

##### 9.4.1 Verifica dell'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE

Preventivamente si è consultato il sito : <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it> al fine di estrarre eventuali visure relative agli attestati di prestazione energetica (APE).

Non avendo trovato risultati si è proceduto ad introitare istanza tramite pec presso il Catasto energetico della Regione Sicilia. Con nota prot. 33577 del 25/10/2024 il Dip. Regionale dell'energia riscontrava l'inesistenza di certificazioni energetiche relative all'immobile.

Comunque, essendo l'immobile allo stato rustico e privo di impianti completi non è possibile allo stato attuale procedere alla redazione del Attestato di Prestazione Energetica che rimane quindi subordinato al completamento dell'immobile.

#### 9.5 VALUTAZIONE BENE:

##### 9.5.1 DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### 9.5.2 OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

###### COMPARATIVO 1

*Tipo fonte: annuncio immobiliare*

*Fonte di informazione: casa.it*

*Descrizione: Trilocale in Vendita in matteotti a Barcellona Pozzo di Gotto*

*Indirizzo: giacomo matteotti*

*Superfici principali e secondarie: 135*

*Superfici accessorie:*

*Prezzo: 115.000,00 pari a 851,85 Euro/mq*

###### COMPARATIVO 2

*Tipo fonte: annuncio immobiliare*

*Fonte di informazione: casa.it*



**Descrizione:** Quadrilocale in Vendita in Via Medaglie D'Oro 27 a Barcellona Pozzo di Gotto  
**Indirizzo:** Via Medaglie D'Oro 27  
**Superfici principali e secondarie:** 115  
**Superfici accessorie:**  
**Prezzo:** 118.000,00 pari a 1.026,09 Euro/m

#### COMPARATIVO 3

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Fonte di informazione:** immobiliare.it  
**Descrizione:** Quadrilocale via Giacomo Matteotti 39, Centro, Barcellona Pozzo di Gotto  
**Indirizzo:** via Giacomo Matteotti 39  
**Superfici principali e secondarie:** 139  
**Superfici accessorie:**  
**Prezzo:** 135.000,00 pari a 971,22 Euro/m

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

L'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del territorio - basandosi su atti pubblici regolarmente registrati; attribuisce agli immobili di tipo civile in zona C.1. Zona semicentrale Località Nasari S. Antonio Bartolella in normale stato conservativo un valore che varia dai 640 €/mq ad 940,00 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Locazione (€/mq al mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazione civile	NORMALE	640	940	5,8	6,1
Abitazione di tipo rustico	NORMALE	640	940	5,8	6,1
Box	NORMALE	360	450	4,1	4,1

Fig.10. Stralcio Agenzia del territorio

#### 9.5.3 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per valutare l'immobile, che, allo stato attuale, si trova allo stato rustico si devono considerare le sue caratteristiche incomplete e prevedere i costi necessari per il completamento, dato che manca delle finiture finali e degli impianti che rendono l'edificio abitabile. Si determina, pertanto:

**Valutazione del valore potenziale:** Si calcola il valore di mercato che l'immobile avrà una volta completato e abitabile, considerando la localizzazione, la superficie, la destinazione d'uso e i valori di mercato degli immobili finiti in zona. In tal caso si assume, conformemente al Lotto 1 il valore di 940,00 €/mq

**Stima dei costi di trasformazione per completamento:** Si calcolano i costi necessari per completare l'immobile, inclusi impianti (elettrico, idraulico), finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi), eventuali opere esterne e la



manodopera. Questa stima dipende dallo stato attuale e dal livello di finitura desiderato. In questo costo di trasformazione vanno anche considerati i Costi tecnici (progettazione, permessi, oneri urbanistici), Manodopera e materiali, Eventuali spese aggiuntive (contingenti, per imprevisti). Nel caso in esame questi si stimano intorno a 400 €/mq.

**Coefficiente di deprezzamento o sconto:** Si applica uno sconto che tenga conto dello stato rustico e dei rischi e oneri che l'acquirente si assume nel completare i lavori. Questo può includere l'incertezza sui costi di completamento e sul tempo necessario per portare l'immobile al valore potenziale. Nel caso specifico si assume uno sconto del 5%.

**Calcolo del valore attuale:** La formula finale per il calcolo del valore attuale dell'immobile sarà dato dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato ricostruito ex novo ed il costo della trasformazione stessa.

Tendendo conto, del buono stato conservativo dell'immobile, sembra equo attribuire, un prezzo unitario pari al prezzo medio derivante dalle indagini di mercato sopra richiamate e pari a **940,52 €/mq**.

#### 9.5.4 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.393,69**

#### 9.5.5 DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo di trasformazione pari al 43%	-56.069,29
Sconto per rischi ed oneri dell'acquirente riferiti al completamento dell'appartamento	-6.519,68

#### 9.5.6 RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€ 67.804,72** **Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€ 67.804,72**

## 10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del territorio -O.M.I.

#### 10.1 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;



## 10.2 VALORE DI MERCATO (OMV):

### 10.2.1 RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2	appartamento	138,64	0,00	67.804,72	67.804,72
				67.804,72 €	67.804,72 €

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

€. 6.780,47

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

€. 6.950,00 Valore di

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

€. 54.074,25

## 10.3 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:

€. 5.407,42

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:

€. 48.666,82



tecnico incaricato: dott. Ing. Laura ANANIA

Pagina 30 di 71





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2024

**LOTTO 3****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****1.1 CORPO 3-1**

**3-1** terreno vincolato a standard a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Alicudi, della superficie commerciale di **660,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)
- 50/100 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)

**1.1.1 Identificazione catastale corpo 3-1:**

- foglio 10 particella 1679 (catasto terreni), partita 24458, reddito agrario 9,54 €, reddito dominicale 18,58 €, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* Antonio / \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: sistema di irrigazione per orto, le seguenti sistemazioni agrarie: orto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: orto ,

**1.2 CORPO 3-2**

**3-2** terreno vincolato a standard a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Alicudi, della superficie commerciale di **602,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)
- 50/100 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)

**1.2.1 Identificazione catastale corpo 3-2:**

- foglio 10 particella 1424 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 602, reddito agrario 6,84€, reddito dominicale 19,59 €, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumi e orto ,

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.262,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.282,00





ASTE  
GIUDIZIARIE

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in € 9.253,80  
cui si trova:  
Data della valutazione 28/12/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE

### 3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

ASTE  
GIUDIZIARIE

### 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:

Nota di Trascrizione per Pignoramento, del 05/06/2024 ai nn. 15501/12417, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, giusta atto giudiziario del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 10/5/2024 repertorio n.7, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 3/2/1976 e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 24/4/2001 e contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nato a Barcellona Pozzo di Gotto 29/6/1957.

##### 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio per lotto intercluso in area di pertinenza dell'unità commerciale di cui alla sub. 20 derivante da atto in Notar Giambò del 24/05/2017 Rep. 39138/18531, trascritto in data 30/05/2017.

#### **5.1 Ulteriori avvertenze:**

Trattasi di Lotto intercluso, per il cui accesso sarà necessario fruire della servitù di passaggio dalla part. 1680 fg. 10 sub. 20 prospiciente la Via Alicudi.

Trattasi di lotto ricadente in fascia vincolata ad attrezzature e servizi per la mobilità ferroviaria, quindi di pubblica utilità.

### **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Primo titolo di acquisto per atto tra vivi:** atto tra vivi antecedente al ventennio in Notaio Felice Tommaso Maymone da Barcellona P.G in data 28 Luglio 1962 rog. 50738/14344/265 ivi registrato il 17 agosto 1982 a n. 180, vol. 124. Da potere di \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*

#### **6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di donazione (dal 24/05/2017), con atto stipulato il 24/05/2017 a firma di Notaio Antonella GIAMBO' ai nn. rep. 39138 di repertorio, registrato il 30/05/2017 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 3517 serie 1T, trascritto il 30/05/2017 a Conservatoria di Messina ai nn. 9904/12819-9905/12820. Atto del 2017 revocato giusta domanda giudiziale

#### **6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di donazione (dal 20/05/2002 fino al 24/05/2017), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di Notaio Antonella GIAMBO' ai nn. rep. 18385/5919 di repertorio, registrato il 24/12/2024 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 488, trascritto il 24/12/2024 a Conservatoria di Messina ai nn. 15570/12970

### **7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il Certificato di destinazione Urbanistica attesta che trattasi di terreni ricadenti in zona FTRA regolata dall'art. 97 secondo il quale l'area può essere destinata alle seguenti attrezzature:

*Centro Intermodale (area di deposito e rottamazione veicoli- zona artigianale- centro intermodale merci)*

*Area stazione ferroviaria, armamenti servizi connessi Autostazione terminal bus*

*Ciclostazione- terminal ciclopiste*

*Aree di servizio e distribuzione carburante*

In detta zona ai sensi delle N.T.A. vigente non è ammessa alcuna attività edificatoria privata

**7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

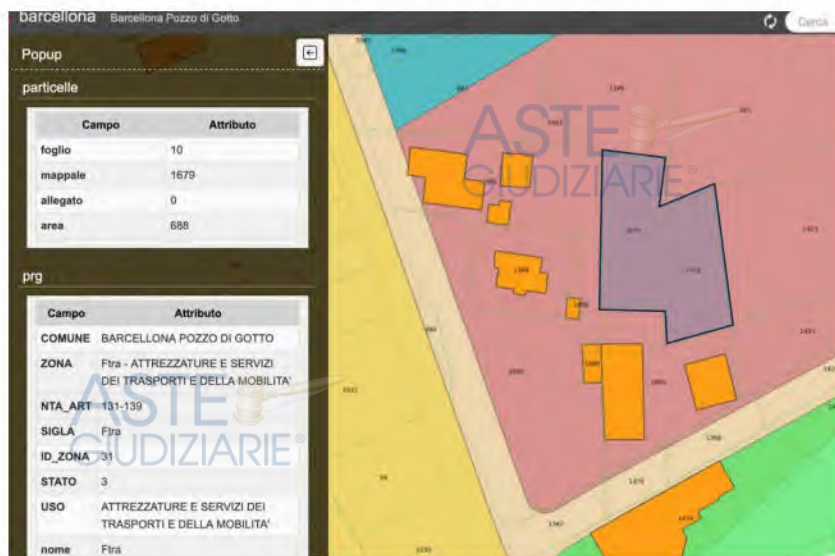
Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Vedasi Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Barcellona P.G. in data 18/12/2024, l'immobile ricade in zona Ftra - Attrezzature E Servizi Dei Trasporti E Della Mobilità'. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. artt.131-139. Vincolo Fascia 1000 M Dalla Battigia: in detta zona ai sensi delle N.T.A. vigente non è ammessa alcuna attività edificatoria privata.



**Fig.11.** Planimetria mappa catastale



**Fig.12.** Stralcio dal Geoportale con individuazione Area PRG

**8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**



### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di manufatto per ricovero attrezzi non autorizzato L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione fabbricato in struttura precaria adibito a ricovero attrezzi non autorizzato dall'ufficio Urbanistica: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO VIA ALICUDI

**TERRENO VINCOLATO A STANDARD**

DI CUI AL PUNTO 3-1

## 9 DESCRIZIONE DEL BENE CORPO 3-1

**Terreno vincolato a standard** a BARCELONA POZZO DI GOTTO Via Alicudi, della superficie commerciale di **660,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)
- 50/100 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)

### 9.1 Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1679 (catasto terreni), partita 24458, reddito agrario 9,54 €, reddito dominicale 18,58 €, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* Antonio / \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: sistema di irrigazione per orto, le seguenti sistemazioni agrarie: orto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: orto ,

### 9.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non rilevati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 18. Vista aerea della zona ospitante i terreni del lotto 3

**9.2.1 SERVIZI**

centro commerciale

ottimo

**9.2.2 COLLEGAMENTI**

superstrada

nella media



autostrada

ottimo

**9.2.3 QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media

**9.3 DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****9.3.1 CONSISTENZA:**Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Estensione superficie particella	660,00	x	100 %	=	660,00
<b>Totale:</b>	<b>660,00</b>				<b>660,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 19. Vista immobile oggetto di vendita

#### 9.4 VALUTAZIONE CORPO 3-1

##### 9.4.1 DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### 9.4.2 OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

###### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valore in funzione del IMU ai sensi dell'art. 16 e 37 del comma / del Testo

Unico espropriazione

Descrizione: terreno part. 1679 fg. 10

Indirizzo: Stretto Saia d'Agri

Superfici principali e secondarie: 660

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.135,00 pari a 4,75 Euro/mq

###### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/50232002/>

Espropriazioni immobiliari N. 50/2024

tecnico incaricato: Laura Anania

Pagina 27 di 57

Descrizione: Terreno edificabile in Vendita in Stretto Saia d' Agri a Barcellona Pozzo di Gotto

Indirizzo: Stretto Saia D'agri

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.270,00 pari a 9,46 Euro/mq

###### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/50221135/>

Descrizione: Contrà Saia D'Agri - Via Stretto Contura Snc, Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) -  
Appezamento di Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 14 Particella 700

Indirizzo: Via Stretto Contura Snc

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.772,00 pari a 11,55 Euro/mq



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/24263511/>

Descrizione: vendita appezzamento di terreno, esteso Mq. 2.000 (ca), ricadente in zona "centro intermodale merci".

Indirizzo: Via Battifoglia s.n.c

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

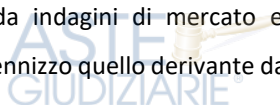
Prezzo: 35.000,00 pari a 17,50 Euro/mq



#### 9.4.3 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno non edificabile sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), contrada "Saia d'Agri", vincolato a sevizi di pubblica utilità. In particolare, il terreno in oggetto ricade in base alla destinazione d'uso stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti, in **area intermodale**, e risulta, quindi, assoggettato a un **vincolo conformativo**, in quanto destinato a servizi di interesse generale per la mobilità e l'intermodalità dei trasporti. Tale vincolo è derivato dalla pianificazione generale del territorio e definisce stabilmente la destinazione d'uso del suolo, senza legarsi alla realizzazione di un'opera pubblica specifica o all'attuazione di un esproprio. Di conseguenza, **l'area non può essere considerata edificabile** ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio (art. 37 comma 4 TU espropri), bensì in base al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e all'articolo 40 del D.P.R. 327/2001 deve essere valutata in base al valore agricolo o alla specifica destinazione attribuita dal piano urbanistico. Il TU (c. 4 dell'art. 37) considera, ai soli fini della determinazione delle indennità di esproprio **vincoli di inedificabilità assoluta** (non espropriativi quindi) quelli per i quali è precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata, come nel caso in esame. Tale principio è coerente con l'orientamento della giurisprudenza consolidata (Cass. Civ. Sez. I, n. 259/1998, n. 2929/1998, n. 1684/2000 e successive), che equipara le aree vincolate conformativamente, a terreni agricoli. Per terreno definito in catasto come agrumeto il valore desunto dalla GURS n. 43 del 19 settembre 2008 è pari a V.A.M. = 4,70 €/mq.

Vi è, però, evidenza che, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G., siano stati adottati documenti datati 19/12/2011 (allegato 15)- allegati alla delibera di approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Intermodale Merci, che riconoscono alle aree ricadenti nel centro intermodale, **vocazione edificatoria** attribuendo agli stessi, valore unitario ricavato, all'epoca (2011), da indagini di mercato e rimandando, al momento dell'espropriazione, la possibilità di determinare quale indennizzo quello derivante dal valore imponibile ai fini del calcolo dell'aliquota IMU (*reddito dominicale vigente in catasto al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, moltiplicato*







per il coefficiente 135 (ridotto a 110 per i terreni agricoli ed incolti posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola).

Non si è poi proceduto a verifiche circa la possibilità offerta dal Dlgs. 30/12/1992, n. 504, articolo 16, e dall'articolo 37, comma 7, del Testo unico, che stabiliscono di limitare l'ammontare dell'indennità di espropriazione al valore indicato nell'ultima dichiarazione per l'Imposta Comunale sugli Immobili, in quanto tale opportunità appare utilizzabile solo quando sarà avviata la procedura di espropriazione.

3

Fig.13. Stralcio elabora 15 allegato al Piano Particolareggiato Centro Intermodale Merci

Si ritiene pertanto opportuno, di poter procedere, allineandosi al principio adottato dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, applicando al terreno de quo, come valore di stima, quello di mercato ricavato da terreni con limitrofi (anche con vocazione edificatoria), così come da quello ricavato dal valore imponibile IMU ai sensi dell'art. 37 comma 7 del T.U. delle espropriazioni.

Ne deriva un valor medio pari a **11,00 €/mq**

#### 9.4.4 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: $660 \times 11,00 =$	<b>€ 7.260,00</b>
--------------------------------------	-------------------

#### 9.4.5 RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 7.260,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 7.260,00</b>

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ALICUDI

### TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO 3-2

#### 9.5 Descrizione del bene CORPO 3-2

**Terreno vincolato a standard** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Alicudi, della superficie commerciale di **602,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)
- 50/100 di piena proprietà (\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)



**9.6 Identificazione catastale:**

- foglio 10 particella 1424 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 602, reddito agrario 6,84 €, reddito dominicale 19,59 €, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumi e orto ,

**9.7 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non rilevati.



Foto 20. Vista aerea della zona ospitante i terreni del lotto 3

**9.7.1 SERVIZI**

supermercato

buono ★★☆☆☆☆

**9.7.2 COLLEGAMENTI**

autostrada

nella media ★★☆☆☆☆

**9.7.3 QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆





livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:



nella media  
nella media  
eccellente

## 9.8 DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### 9.8.1 CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Estensione complessiva del terreno	602,00	x	100 %	=	602,00
	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>602,00</b>				<b>602,00</b>

## 9.9 VALUTAZIONE DEL CORPO 3-2

### 9.9.1 DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### 9.9.2 OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valore in funzione del IMU ai sensi dell'art. 16 e 37 del comma / del Testo

Unico espropriazione

Descrizione: fg. 10 part. 1424

Superfici principali e secondarie: 602

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.306,00 pari a 5,49 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/50232002/>

Descrizione: Terreno edificabile in Vendita in Stretto Saia d' Agri a Barcellona Pozzo di Gotto

Indirizzo: Stretto Saia D'agri

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.270,00 pari a 9,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/50221135/>

Descrizione: Contrada Saia D'Agri - Via Stretto Contura Snc, Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) -

Appezamento di Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 14 Particella 700

Indirizzo: Via Stretto Contura Snc

Superfici principali e secondarie: 240 mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.772,00 pari a 11,55 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/24263511/>



Descrizione: vendita appezzamento di terreno, esteso Mq. 2.000 (ca), ricadente in zona "centro intermodale merci".

Indirizzo: Via Battifoglia s.n.c

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 17,50 Euro/mq

#### 9.9.3 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno non edificabile sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), contrada "Saia d'Agri", vincolato a servizi di pubblica utilità. In particolare, il terreno in oggetto ricade in base alla destinazione d'uso stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti, in **area intermodale**, e risulta, quindi, assoggettato a un **vincolo conformativo**, in quanto destinato a servizi di interesse generale per la mobilità e l'intermodalità dei trasporti. Tale vincolo è derivato dalla pianificazione generale del territorio e definisce stabilmente la destinazione d'uso del suolo, senza legarsi alla realizzazione di un'opera pubblica specifica o all'attuazione di un esproprio. Di conseguenza, **l'area non può essere considerata edificabile** ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio (art. 37 comma 4 TU espropri), bensì in base al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e all'articolo 40 del D.P.R. 327/2001 deve essere valutata in base al valore agricolo o alla specifica destinazione attribuita dal piano urbanistico. Il TU (c. 4 dell'art. 37) considera, ai soli fini della determinazione delle indennità di esproprio **vincoli di inedificabilità assoluta** (non espropriativi quindi) quelli per i quali è precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata, come nel caso in esame. Tale principio è coerente con l'orientamento della giurisprudenza consolidata (Cass. Civ. Sez. I, n. 259/1998, n. 2929/1998, n. 1684/2000 e successive), che equipara le aree vincolate conformativamente, a terreni agricoli. Per terreno definito in catasto come agrumeto il valore desunto dalla GURS n. 43 del 19 settembre 2008 è pari a V.A.M. = 4,70 €/mq.



Vi è, però, evidenza che, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G., siano stati adottati documenti datati 19/12/2011 (allegato 15)- allegati alla delibera di approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Intermodale Merci, che riconoscono alle aree ricadenti nel centro intermodale, **vocazione edificatoria** attribuendo agli stessi, valore unitario ricavato, all'epoca (2011), da indagini di mercato rimandando, al momento dell'espropriazione, la possibilità di determinare quale indennizzo quello derivante dal valore imponibile ai fini del calcolo dell'aliquota IMU (*reddito dominicale vigente in catasto al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, moltiplicato per il coefficiente 135 (ridotto a 110 per i terreni agricoli ed incolti posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola)*).





Non si è poi proceduto a verifiche circa la possibilità offerta dal Dlgs. 30/12/1992, n. 504, articolo 16, e dall'articolo 37, comma 7, del Testo unico, che stabiliscono di limitare l'ammontare dell'indennità di espropriazione al valore indicato nell'ultima **dichiarazione per l'Imposta Comunale sugli Immobili**, in quanto tale opportunità appare utilizzabile solo **quando sarà avviata la procedura di espropriazione.**

3

**Fig.14.** Stralcio elabora 15 allegato al Piano Particolareggiato Centro Intermodale Mercì

Si ritiene, pertanto, di poter procedere, allineandosi al principio adottato dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, applicando al terreno de quo, come valore di stima, quello di mercato ricavato da terreni con limitrofi (anche con vocazione edificatoria), così come da quello ricavato dal valore imponibile IMU ai sensi dell'art. 37 comma 7 del T.U. delle espropriazioni.

Ne deriva un valor medio pari a **11,00 €/mq**

#### 9.9.4 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 602 x 11,00=	<b>€ 6.622,00</b>
------------------------------	-------------------

#### 9.10 RIEPILOGO VALORI CORPO 3-2:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 6.622,00</b>	<b>Valore di</b>
<b>mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 6.622,00</b>	

### 10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, Ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: siti on line, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Valore Agricolo Medio estratto da Gazzetta Ufficiale Regione Sicilia per la zona agraria in questione

#### 10.1 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;

### 10.2 Valore di mercato (omv):

#### 10.2.1 RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
3-1	terreno vincolato				
	a standard	660,00	0,00	7.260,00	7.260,00
3-2	terreno vincolato a standard	602,00	0,00	6.622,00	6.622,00
				<b>13.882,00€</b>	<b>13.882,00€</b>

#### 10.2.2 ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.082,00**

#### 10.2.3 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: **€. 1.308,20**

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: **€.11.773,80**





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2024

**LOTTO 4****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**1** posto auto a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Alicudi, della superficie commerciale di **1,20 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*). Trattasi area destinata a posto macchina al servizio del fabbricato a più elevazioni fuori terra insistente sulla stessa particella.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

**1.1 Identificazione catastale:**

- foglio 10 particella 1474 sub. 13 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Eolie snc, piano: T, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ -1.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ -1.080,00
Data della valutazione	28/12/2024

**3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile insistente su cortile annesso all'unità immobiliare censita al fg. 10 part. 1474 sub 20.

**4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'UTC di Barcellona P.G. si è rilevato che dal 2006 la particella 1474 sub 13 per intero (mq 12) è **vincolata a parcheggio relativo al fabbricato di cui alla c.e. 117/2006 del 09/08/2006** rilasciata dal UTC di Barcellona Pozzo di Gotto.

In base alla normativa urbanistica regionale (art. 9 L.R. 37/85 e s.m.i), i parcheggi costruiti per soddisfare il fabbisogno del fabbricato stesso **devono rimanere destinati a uso esclusivo dei condomini** o, in alcuni casi, **delle persone che utilizzano gli immobili del fabbricato** e non possono essere destinati ad altro uso né alienati a persone che non siano residenti o utenti dell'edificio.



Questo vincolo, rappresentando una limitazione d'uso dell'immobile, viene spesso trascritto a favore del condominio sul terreno destinato a parcheggio, rendendo quindi la sua **destinazione vincolata a beneficio del fabbricato**.

Dall'analisi dell'atto notarile sopra richiamato si legge : " Detta area di parcheggio è precisamente quella evidenziata con perimetro rosso nella piantina che al presente si allega sotto la lettera "A" e costituisce pertinenza del fabbricato, come specificato in premessa, e pertanto non è nè separabile, nè autonomamente utilizzabile dal detto fabbricato ai sensi dell'articolo 9 ultimo comma della L.R. 37/85. Il suddetto vincolo rimarrà efficace con il permanere del fabbricato e pertanto cesserà di avere effetto qualora lo stesso venisse demolito, previa autorizzazione dell'Autorità Comunale".

#### 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:

Vincolo a parcheggio su fabbricato censito alla part. 1424 fg. 10, derivante da c.e. 117/2006 del 09/08/2006 istituzione servitù di passaggio quale fondo dominante su fondo servente fg. 18 part 1474 sub 13.

#### 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:

Nota di Trascrizione per Pignoramento, del 05/06/2024 ai nn. 15501/12417, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, giusta atto giudiziario del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 10/5/2024 repertorio n.7, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 3/2/1976 e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 24/4/2001 e contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nato a Barcellona Pozzo di Gotto 29/6/1957.

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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Destinazione vincolata a beneficio del fabbricato di cui alla c.e. 117/2006

#### 5.1 Ulteriori avvertenze:

L'accesso al posto auto è consentito solo attraverso il cortile di cui al fg. 10 part. 1474 sub. 20 custodito da cancello. E' necessario istituire una servitù di passaggio nei confronti del sub 20 chiedendo l'accesso dal cortile attraverso il cancello automatico ivi presente.

### 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di Notaio Antonella GIAMBO' ai nn. rep. 18385/5919 di repertorio, registrato il 20/12/2024 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 488, trascritto il 20/12/2024 a Conservatoria ai nn. 15570/12970

#### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. c.e. 117/2006 del 09/08/2006 , intestata a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

#### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D.2.2.

### 8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ALICUDI

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO 1

**9 DESCRIZIONE DEL BENE 1****Posto auto** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Alicudi, della superficie commerciale di **1,20**

mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*)

Trattasi area destinata a posto macchina al servizio del fabbricato a più elevazioni fuori terra insistente sulla stessa particella.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

**9.1 Identificazione catastale:**

- foglio 10 particella 1474 sub. 13 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Eolie snc, piano: T, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**9.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**9.2.1 SERVIZI**

centro commerciale

buono

**9.2.2 QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

eccellente



qualità degli impianti:

scarso



qualità dei servizi:

scarso

**9.2.3 DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Non ricorre la necessità di acquisire APE trattandosi di area priva di dotazioni impiantistiche



9.2.4 CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Dimensione della particella	12,00	x	10 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>1,20</b>



**Fig.15.** Elaborato planimetrico relativo alla part. 1474 fg.10- evidenziate le aree oggetto della presente esecuzione



Fig.16. Planimetria Catastale part. 1474 sub. 13 fg. 10





Foto 21. Vista del posto auto

### 9.3 VALUTAZIONE :

#### 9.3.1 DEFINIZIONI:

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

#### 9.3.2 INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CTU Stima proc. es. 76/2022 (31/03/2023) Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Il valore di mercato è stato ricavato in funzione del valore a metro quadrato delle unità abitative cui l'area risulta vincolata a parcheggio

#### 9.3.3 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1,20	x	1.000,00	=	<b>1.200,00</b>
-------------------------------	------	---	----------	---	-----------------

#### 9.3.4 RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 1.200,00</b>	<b>Valore di</b>
<b>mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 1.200,00</b>	

## 10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4:

Per la stima va condotta facendo riferimento alla circostanza che il lotto in questione costituisce pertinenza esclusiva del fabbricato. Ciò implica che andrà applicato il valore medio di mercato al mq dell'immobile cui lo stesso posto macchina è vincolato, considerando ai sensi del D.P.R. 23 maggio 1998 n. 138 la sua incidenza rispetto ai vani principali, pari al 10%.

Ne deriva che il valore a mq quadrato da attribuire sarà il 10% del valore a mq delle unità immobiliari cui il posto macchina è vincolato

Le fonti di informazione consultate sono: Perizia di stima proc. es. n. 76/2022 del Tribunale di Barcellona P.G. relativa al fabbricato cui il posto macchina risulta vincolato

### 10.1 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- o la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- o le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- o il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- o il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- o il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- o 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;

### 10.2 VALORE DI MERCATO (OMV):

#### 10.2.1 RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	posto auto	1,20	0,00	1.200,00	1.200,00
				<b>1.200,00 €</b>	<b>1.200,00 €</b>



**10.2.2 ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:**

descrizione	importo
Spese notarili per Istituzione servitù di passaggio da fondo	
servente di cui alla part. 1474 sub 20. Tariffa minima	2.400,00
	<b>2.400,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare non risulta divisibile

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:

**€. -1.200,00**

**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:

**€. -120,00**

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:

**€. -1.080,00**



tecnico incaricato: dott. Ing. Laura ANANIA

Pagina 53 di 71



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2024

**LOTTO 5****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****1.1 CORPO 5-1**

**5-1** negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Giacomo Matteotti 26, della superficie commerciale di **73,60** mq per la quota di 100/100 di usufrutto ( \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*) a favore dell'usufruttuario \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

L'immobile di cui al fg. 18 part. 974 sub 14 ha una superficie complessiva di circa 73,00 mq Secondo quanto assentito con c.e. n. 393 del 29 agosto 1968 si compone di n. 2 vani oltre bagno e disimpegno.

L'intero immobile con destinazione commerciale è caratterizzato da finiture di livello discreto, tipiche della tradizione del luogo come più dettagliatamente riportato nella tabella seguente:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,74.

**1.1.1 Identificazione catastale:**

foglio 18 particella 974 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 57 mq, rendita 1.781,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti 24-26, piano: terra, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**N.B.** Dall'analisi della documentazione in atti, quale la relazione notarile e la visura storica, si evince che la sub 1 di cui all'atto di pignoramento è stata soppressa con pratica catastale ME0134224 del 19/12/2023 e CILA prot. 32404 pratica 20781 del 15/06/2021 per Frazionamento di un'attività commerciale

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968.

**1.2 CORPO 5-1**

**5-2** garage a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Giacomo Matteotti 26, della superficie commerciale di **72,17** mq per la quota di 100/100 di usufrutto ( \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*) a favore dell'usufruttuario \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

L'immobile di cui al fg. 18 part. 974 sub 15 ha una superficie complessiva di circa 63,00 mq escluse le superfici accessorie non residenziali (cortile). Secondo quanto assentito con c.e. n. 393 del 29 agosto 1968 si compone di n. 1 vano adibito a garage/parcheggio di esclusiva proprietà .







Foto 22. Vista Immobile adibito a negozio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,74.

#### 1.2.1 Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 974 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 61 mq, rendita 119,71 Euro, indirizzo catastale: Via G. Matteotti, 28 Barcellona P.G., piano: Terra, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* e

**N.B.:** Dall'analisi della documentazione in atti, quale la relazione notarile e la visura storica, si evince che **la sub 1 di cui all'atto di pignoramento è stata soppressa** con pratica catastale ME0134224 del 19/12/2023 e CILA prot. 32404 pratica 20781 del 15/06/2021 per Frazionamento di un'attività commerciale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2024.

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,77 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.885,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.197,16
Data della valutazione	28/12/2024

## 3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile in questione, al momento del sopralluogo risultava ospitare il proprietario dell'attività produttiva, il negozio risultava essere in piena attività.



**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:

Usufrutto, stipulata il 23/12/1996 a firma di Notaio Cutropia Salvatore ai nn. rep. 220689 di repertorio, registrata il 07/01/1997 a Barcellona P.G. ai nn. 38, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, derivante da atto di donazione

**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, trascritto il 05/06/2024 ai nn. 15501/12417, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* del 5/6/2024 al nn.15501/12417, giusta atto giudiziario del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 10/5/2024 repertorio n.7, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 3/2/1976 e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 24/4/2001 e contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nato a Barcellona Pozzo di Gotto 29/6/1957.

Nota di trascrizione del 31/03/2025 - Registro generale n. 8273 - Registro particolare n. 6471 per rettifica atto di pignoramento giusta relazione Notarile integrativa del 03/04/2025 a firma del Notaio Salvatore ALIOTO a favore a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 3/2/1976 e \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 24/4/2001 e contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* nato a Barcellona Pozzo di Gotto 11 29/6/1957.

- 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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: la piena proprietà rimane in capo a terzi



## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 50/100, in forza di Atto donazione (dal 23/12/1996), con atto stipulato il 23/12/1996 a firma di Notaio Cutropia Salvatore ai nn. rep. 220689 di repertorio, trascritto il 10/01/1997 a Conservatoria di Messina ai nn. 546/588

### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 393/1968, intestata a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*,

CILA N. pratica 20781, intestata a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, per lavori di Frazionamento di un'attività commerciale, presentata il 15/06/2021 con il n. 32404 di protocollo

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona B1- ZONA DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: dall'art. 115 delle N.T.A.

## 8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'analisi della documentazione in atti, quale la relazione notarile e la visura storica, si evince che la sub 1 di cui all'atto di pignoramento è stata soppressa con pratica catastale ME0134224 del 19/12/2023 e CILA prot. 32404 pratica 20781 del 15/06/2021 per Frazionamento di un'attività commerciale e sono state generate due nuovi subalterni: n.14 e n. 15.

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il corpo 5.2 presenta muratura di tompagnamento sul cortile. Interno di accesso all'immobile in questione. Ne deriva che il volume autorizzato risulta chiuso rispetto a quello di cui alla c.e. 393/1968 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento divisioni interne e tamponature esterne del magazzino adibito a garage:

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Architectural floor plan of a building. The plan shows a central staircase area labeled 'A' with a north arrow pointing upwards. To the left of the staircase is a room labeled 'BOTTIGA'. To the right is a large area labeled 'PARCHEGGIO'. Above the staircase is another room labeled 'BOTTIGA'. Below the staircase is a room labeled 'RISTO'. The plan also includes a scale bar and a north arrow. The plan is overlaid with a large, semi-transparent watermark reading 'AS E GIUDIZIARIE'.

*Memo di  
Sede  
A. 1968*

**Comune di**  
**BARCELONA POZZO DI GOTTO**  
**Maremma**

70-1-1968 12  
43

**LICENZA EDILIZIA N. 399**

**IL SINDACO**

Visto la domanda del Sig. [redacted]  
per [redacted] [redacted]

In questa comune al n. 27106/1968  
in data 27/10/68

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda per:  
Mione S. Andrea 21.6.1968

Sentito il parere della Commissione Edilizia in data  
9.8.1968

Ultime il riferimento del Tesoriere Comunale in data  
9.8.1968

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data  
1.8.1968

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e Vinde delle strade comunali;  
Visto il Capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1962, N. 1150.

Visto la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro unico, proprietà edilizia;

**AUTORIZZA**

Il Sig. [redacted] si incarica di  
di fornire e di portare fuori in comodato al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte,  
previa previa solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tutta poi i materiali usati quando  
per il sistema costruttivo adottato, nonché tutti l'esecuzione delle opere di seguito riportate:

NESSUNA DIFFORMITÀ

**L'immobile risulta conforme.**

Non Conforme

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO MATTEOTTI 26

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO 5-1





**9 DESCRIZIONE BENE CORPO 5-1**

**negozio** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Giacomo Matteotti 26, della superficie commerciale di **73,60** mq per la quota di 100/100 di usufrutto ( \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*) a favore dell'usufruttuario \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

L'immobile di cui al fg. 18 part. 974 sub 14 ha una superficie complessiva di circa 73,00 mq Secondo quanto assentito con c.e. n. 393 del 29 agosto 1968 si compone di n. 2 vani oltre bagno e disimpegno.

L'intero immobile con destinazione commerciale è caratterizzato da finiture di livello discreto, tipiche della tradizione del luogo come più dettagliatamente riportato nella tabella seguente:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,74.

**9.1 Identificazione catastale:**

• foglio 18 particella 974 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 57 mq, rendita 1.781,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti 24-26, piano: teraa, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* e Leonardo

Dall'analisi della documentazione in atti, quale la relazione notarile e la visura storica, si evince che la sub 1 di cui all'atto di pignoramento è stata soppressa con pratica catastale

ME0134224 del 19/12/2023 e CILA prot. 32404 pratica 20781 del 15/06/2021 per Frazionamento di un'attività commerciale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

**Foto 23.****Vista Immobile adibito a negozio**



### 9.1.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### 9.1.2 SERVIZI

ospedale  
farmacie  
negozi al dettaglio

ottimo ★★★★★★  
eccellente ★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★

### 9.1.3 COLLEGAMENTI

autobus distante oltre un km

molto scarso ★★★★★★



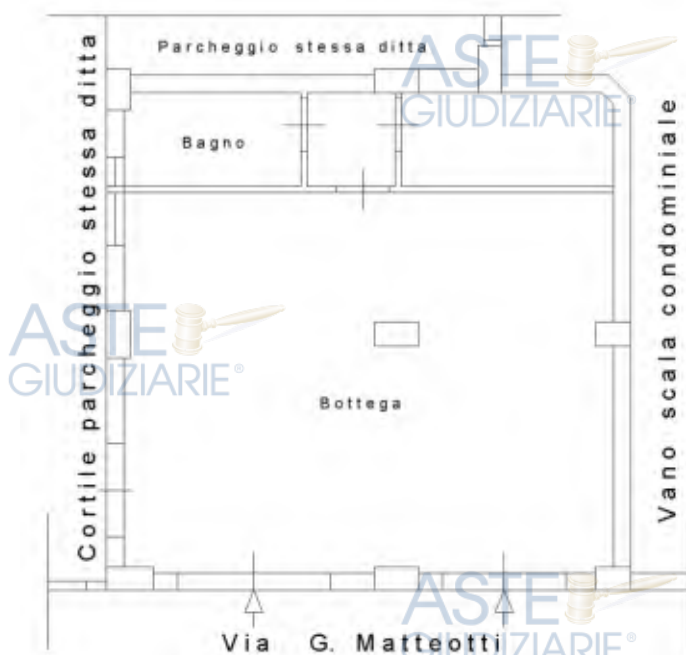
### 9.1.4 QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media ★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★  
buono ★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★  
mediocre ★★★★★★

### 9.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di cui al fg. 18 part. 974 sub 14 ha una superficie complessiva di circa 73,00 mq Secondo quanto assentito con c.e. n. 393 del 29 agosto 1968 si compone di n. 2 vani oltre bagno e disimpegno.



tecnico incaricato: dott. Ing. Laura ANANIA  
Pagina 60 di 71





Fig.19. Catastale fg. 18 part. 974 sub 14 piano terra Via G. Matteotti 26-28

L'intero immobile con destinazione commerciale è caratterizzato da finiture di livello discreto, tipiche della tradizione del luogo come più dettagliatamente riportato nella tabella seguente:

Strutture verticali	<b>Materiale:</b> struttura c.a. –Condizioni buone
Porte interne	<b>Materiale:</b> Legno tamburato-vetro– <b>Condizioni</b> discrete
Copertura e solai	<b>Tipologia:</b> piana in laterocemento - <b>Condizioni Estradosso</b> non investigato <b>Intradosso:</b> buone
Scale condominiali	<b>Tipologia:</b> non presenti <b>Condizioni</b> buone-
Infissi esterni vani	<b>Tipologia</b> a battente con anta <b>Materiale:</b> alluminio e vetro su controtelaio <b>Protezione:</b> saracinesca in alluminio <b>Condizioni:</b> mediocri
Pavimentazione interna	<b>Materiale:</b> piastrelle di gres porcellanato <b>condizioni</b> discrete
Rivestimento bagno	<b>Materiale:</b> piastrelle ceramica <b>condizioni</b> discrete
Rivestimento Cucina	<b>Materiale:</b> non presente <b>condizioni</b> n.a.
Impianto Citofonico	<b>Citofono.</b> assente <b>Tipologia:</b> <b>Condizioni:</b> - conformità:
Riscaldamento	<b>Tipologia:</b> pompe di calore
Idrico	<b>Tipologia</b> sottotraccia <b>Condizioni:</b> discrete
Fognatura	<b>Tipologia:</b> canalizzazione con tubi in PVC allacciati alla rete comunale sulla Via Pubblica <b>Condizioni:</b> non investigate
Elettrico	<b>Tipologia</b> sottotraccia con fili conduttori in rame tensione 220 V alimentato ENEL - <b>Conformità:</b> non dichiarata





Foto 24.

Vista interna dell'immobile  
oggetto di stima



Foto 25.

Vista interna dell'immobile  
oggetto di stima

#### 9.2.1 CLASSE ENERGETICA:



[72,03 KWh/m<sup>2</sup>/anno] Certificazione APE N. 20231222-083005-86966 registrata in data 22/12/2023



Fig.20. Ape fg. 18 part. 974 sub 14

#### 9.3 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
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili	73,60	x	100 %	=	73,60
<b>Totale:</b>	<b>73,60</b>				<b>73,60</b>

#### 9.4 VALUTAZIONE Corpo 5-1:

##### 9.4.1 DEFINIZIONI:

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





#### 9.4.2 OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio  
 Fonte di informazione: Agenzia delle entrate  
 Descrizione: Negozio  
 Indirizzo: Semicentrale/LOCALITA' NASARI-S.ANTONIO-BARTOLELLA  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: immobiliare.it  
 Descrizione: Locale commerciale in Vendita in Barcellona Pozzo di Gotto  
 Indirizzo: Via S. Andrea  
 Superfici principali e secondarie: 115  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 160.000,00 pari a 1.391,30 Euro/mq

#### 9.5 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tendendo conto, del buono stato conservativo dell'immobile che non trattasi di negozio con particolari finiture di pregio, sembra equo attribuire, un prezzo unitario pari al prezzo medio derivante dalle indagini di mercato sopra richiamate e pari a **1.270,5 €/mq**.

#### 9.6 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,60	x	1.270,50	=	<b>93.508,80</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 93.508,80</b>	<b>Valore di</b>
<b>mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 42.078,96</b>	

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO MATTEOTTI 26

**GARAGE**

DI CUI AL PUNTO 5-2

## 10 DESCRIZIONE BENE CORPO 5-2

**Garage** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Giacomo Matteotti 26, della superficie commerciale di **72,17** mq per la quota di 100/100 di usufrutto ( \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*) a favore dell'usufruttuario \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

L'immobile di cui al fg. 18 part. 974 sub 15 ha una superficie complessiva di circa 63,00 mq escluse le superfici

accessorie non residenziali (cortile). Secondo quanto assentito con c.e. n. 393 del 29 agosto 1968 si compone di n. 1 vano adibito a garage/parcheggio di esclusiva proprietà

L'intero immobile con destinazione parcheggio è caratterizzato da finiture di livello discreto, come più dettagliatamente riportato nella tabella seguente:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,74.

#### 10.1 Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 974 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 61 mq, rendita 119,71 Euro, indirizzo catastale: Via G. Matteotti, 28 Barcellona P.G., piano: Terra, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* e

**N.B.** Dall'analisi della documentazione in atti, quale la relazione notarile e la visura storica, si evince che **la sub 1 di cui all'atto di pignoramento** è stata soppressa con pratica catastale ME0134224 del 19/12/2023 e CILA prot. 32404 pratica 20781 del 15/06/2021 per Frazionamento di un'attività commerciale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2024.

#### 10.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

##### 10.2.1 SERVIZI

ospedale  
farmacie  
negozi al dettaglio



##### 10.2.2 COLLEGAMENTI

autobus distante oltre un km



##### 10.2.3 QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### 10.3 Corpo 5-2-DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di cui al fg. 18 part. 974 sub 15 ha una superficie complessiva di circa 63,00 mq escluse le superfici accessorie non residenziali (cortile). Secondo quanto assentito con c.e. n. 393 del 29 agosto 1968 si compone di n.





1 vano adibito a garage/parcheggio di esclusiva proprietà .



L'immobile in questione, al momento del sopralluogo risulta utilizzato come deposito materiale del negozio adiacente.

L'intero immobile con destinazione commerciale è caratterizzato da finiture di livello discreto, come più dettagliatamente riportato nella tabella seguente:

Strutture verticali	<b>Materiale:</b> struttura c.a. -Condizioni buone
Porte interne	<b>Materiale:</b> Legno tamburato-vetro- <b>Condizioni</b> discrete
Copertura e solai	<b>Tipologia:</b> piana in laterocemento - <b>Condizioni Estradosso</b> non investigato <b>Intradosso:</b> buone
Scale condominiali	<b>Tipologia:</b> non presenti <b>Condizioni</b> buone-
Infissi esterni vani	<b>Tipologia</b> a battente con anta <b>Materiale:</b> alluminio e vetro su controtelaio <b>Protezione:</b> saracinesca in alluminio <b>Condizioni:</b> mediocri
Pavimentazione interna	<b>Materiale:</b> piastrelle di gres porcellanato <b>condizioni</b> discrete
Rivestimento bagno	<b>Materiale:</b> piastrelle ceramica <b>condizioni</b> discrete
Rivestimento Cucina	<b>Materiale:</b> non presente <b>condizioni</b> n.a.
Impianto Citofonico	<b>Citofono.</b> assente <b>Tipologia:</b> <b>Condizioni:</b> - <b>conformità:</b>
Riscaldamento	<b>Tipologia:</b> assente
Idrico	<b>Tipologia</b> non rilevato <b>Condizioni:</b> discrete
Fognatura	<b>Tipologia:</b> canalizzazione con tubi in PVC allacciati alla rete comunale sulla Via Pubblica <b>Condizioni:</b> non investigate
Elettrico	<b>Tipologia</b> sottotraccia con fili conduttori in rame tensione 220 V alimentato ENEL - <b>Conformità:</b> non dichiarata



#### 10.3.1 Certificazione energetica

Il corpo di fabbrica in questione è privo di impianti tecnologici e, pertanto, non ricorre l'Attestato di Prestazione Energetica.

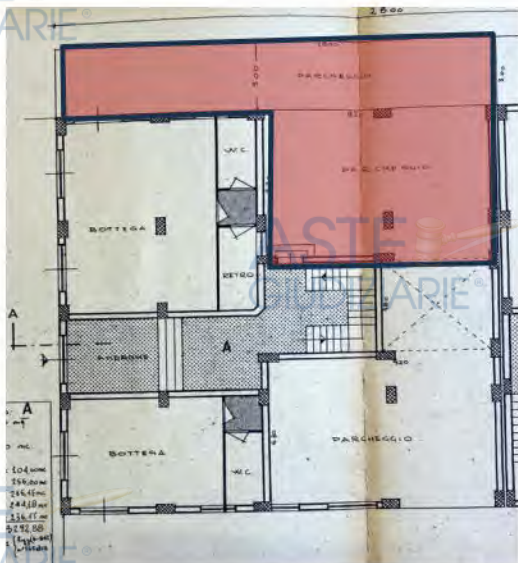


tecnico incaricato: dott. Ing. Laura ANANIA

Pagina 65 di 71



ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fig. 21.** Stralcio Planimetria c.e 393/1968

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fig. 22.** Planimetria Catastale fg. 18 part. 974 sub 15



**Foto 26.** Vista interna dell'immobile oggetto di stima



**Foto 27.** Vista interna dell'immobile oggetto di stima

10.3.2 **CONSISTENZA:** part. 974 sub 15 fg. 18

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: dott. Ing. Laura ANANIA

Pagina 66 di 71

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	61,65	x	100 %	=	61,65
Cortile accesso garage	52,58	x	20 %	=	10,52
<b>Totale:</b>	<b>114,23</b>				<b>72,17</b>

#### 10.4 VALUTAZIONE Corpo 5-2

##### 10.4.1 DEFINIZIONI:

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

##### 10.4.2 OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

###### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Semicentrale/LOCALITA` NASARI-S.ANTONIO-BARTOLELLA

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 370,00 Euro/mq

#### 10.5 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tendendo conto, del stato conservativo dell'immobile, sembra equo attribuire, un prezzo unitario pari al prezzo medio derivante dalle indagini di mercato sopra richiamate e pari a **370,00 €/mq.**

##### 10.5.1 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,17	x	370,00	=	<b>26.702,90</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

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

**€. 26.702,90** Valore di

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

**€. 12.016,31**

## 11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5:

Il calcolo del valore dell'usufrutto su un immobile implica che si prendano in considerazione il diritto di usufrutto e la nuda proprietà. Questo calcolo si basa, in sostanza, sulla durata dell'usufrutto e sul valore attuale dell'immobile. Si procede pertanto, con i seguenti steps:

### 1. *Determinare il Valore dell'Immobile*

o Per prima cosa, è necessario conoscere il valore di mercato attuale dell'immobile. Questo valore si può ottenere attraverso una stima che consideri aspetti come la posizione, lo stato di manutenzione, le caratteristiche e la domanda del mercato immobiliare locale.

o Tale criterio di stima, infatti, si basa sulla determinazione del valore di mercato di un bene, in un determinato tempo e luogo, considerate permanenti le condizioni al contorno, come quel valore previsionale di scambio originatosi dalla lettura critica del mercato cui appartiene. La stima del più probabile valore di mercato avviene per comparazione diretta con bene ad esso simili, compravenduti nella stessa piazza in tempi prossimi al periodo di valutazione.

L'appartamento oggetto di stima, si ricorda, che è un appartamento non di particolare pregio architettonico afferente ad un palazzo tipico alla fine degli anni 60, è ubicato in zona semicentrale vicino all'Ospedale e in zona non di particolare pregio paesaggistico.

Il prezzo unitario ricavato dalle indagini di mercato deve intendersi come **prezzo unitario ordinario** che tiene già conto di tutti i fattori, detti fattori nel gergo tecnico definiscono il coefficiente "a" di ponderazione. Nel caso specifico l'unità immobiliare ricade in un fabbricato di tipo ordinario con fattore di ponderazione pari "a"=1

### 2. *Stabilire la Durata dell'Usufrutto*

o A vita legato all'età dell'usufruttuario

### 3. *Calcolare il Valore dell'Usufrutto*

o Il metodo di calcolo varia in base alla durata. Nel caso in esame, trattasi di l'usufrutto a vita, per cui, il calcolo si basa sull'età dell'usufruttuario. Lo Stato italiano pubblica delle tabelle specifiche che assegnano una percentuale del valore dell'immobile in base all'età dell'usufruttuario. **Moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse**

**legale** (per l'anno corrente 2,50%) **e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario;** e ricavato dalla tabella Ministeriale in vigore, si ricava che la percentuale del valore dell'usufrutto rispetto al valore commerciale della piena proprietà è pari al 45%.





#### 4. Valore della Nuda Proprietà

o Una volta determinato il valore dell'usufrutto, il valore della nuda proprietà si ottiene sottraendo questo valore dal prezzo totale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, agenzie: on line, siti internet, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Agenzia del territorio

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2024

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Fig.23. Tabella coefficienti percentili per calcolo valore usufrutto

#### 11.1 DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- o la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- o le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- o il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- o il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- o il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- o 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;

### 11.2 VALORE DI MERCATO (OMV):

#### 11.2.1 RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
5-1	negozio	73,60	0,00	93.508,80	42.078,96
5-2	garage	72,17	0,00	26.702,90	12.016,31
				<b>120.211,70 €</b>	<b>54.095,27 €</b>

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

**€. 5.409,53**

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

**€. 1.800,00** Valore di

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

**€. 46.885,74**

### 11.3 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: **€. 4.688,57**

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: **€. 42.197,16**

## 12 RIEPILOGO STIMA LOTTI

Lotto n.	Valore di mercato al lordo delle decurtazioni	Valore di Vendita nello stato di fatto e di diritto (al netto delle decurtazioni)
1	<b>€ 133.234,06</b>	<b>€ 103.419,59</b>
2	<b>€ 130.393,69</b>	<b>€ 48.666,82</b>
3	<b>€ 13.882,00</b>	<b>€ 11.773,80</b>



4	€ 1.200,00	€ -1.080,00
5	€ 120.211,70	€ 42.197,17

Il lotto 4 , come già segnalato al Giudice, evidenzia, in quanto le spese che rimarrebbero a carico dell'acquirente, superano il valore di mercato del lotto stesso.

Ringraziando per la fiducia accordata resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Milazzo, 18/04/2025

il tecnico incaricato Laura Anania  
*(firmato digitalmente)*