



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Giuseppe Lo Presti



CUSTODE:
Avv. Francesco La Tella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Vincenzo Cicero

CF: CCRVCN62D12A638R
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA U. S. ONOFRIO, 25/C
telefono: 3478207117
email: ciceroarchenzo@libero.it
PEC: vincenzo.cicero@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Cicero
Pagina 1 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 66/2023

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A immobile per civile abitazione a tre elevaz. f.t. a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VICOLO VI COLONNA 4, frazione PORTOSALVO, della superficie commerciale di **128,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t. realizzato in muratura di diversa fattura e epoca di costruzione. La copertura è a falde inclinate realizzata con struttura leggera in scatolare di ferro e sovrastanti pannelli coibentati. L'abitazione si sviluppa su tre elevazioni f.t.; al piano terra è ubicata la zona giorno costituita da un ingresso-soggiorno (da cui si sviluppa la scala interna che porta ai due piani superiori), una cucina e un w.c.; al primo piano è ubicata la zona notte costituita da un disimpegno-corridoio (da cui si sviluppa la scala interna che porta al piano superiore), una camera, un bagno e un ripostiglio, si fa rilevare che la seconda camera (in planimetria catastale tratteggiata) insiste su altra particella (part. 683) di altra ditta e non oggetto di pignoramento e stima; al secondo piano sono ubicati un disimpegno-corridoio, una camera, un w.c. allo stato rustico interno e un terrazzo in parte coperto; si fa rilevare che la restante parte del terrazzo coperto (in planimetria catastale tratteggiata) insiste su altra particella (part. 683) di altra ditta e non oggetto di pignoramento e stima. All'esterno il fabbricato è rifinito con intonaco civile per la gran parte con strato di rifinitura non tinteggiata. All'interno, ad eccezione del vano w.c. al secondo piano, l'abitazione è rifinita in ogni sua parte; la pavimentazione è in gres porcellanato completo di battiscopa, le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile da interni e tinteggiati; le pareti dei bagni sono piastrellate. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia. L'impianto di climatizzazione invernale ed estiva a pompa di calore non è funzionante. (vedi allegati n. 5 planimetria catastale e n. 8 foto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. - P.1° - P.2°, ha un'altezza interna di P.T. ml. 2,85 - P.1° ml. 2,70 - P.2° h.m.i. 2,70 .Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 693 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Vicolo VI Colonna n. 4, piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/11/2023 - Pratica Docfa n. ME0122586 (fabbricati) - Fusione - Diversa distribuzione - Variazione toponomastica - Variazione del 20/11/2023 - Pratica Pregeo n. 121127/2023 Tipo Mappale per accorpamento part. 692 - 693 fg. 37
vedi: allegato n. 4 visura storica catastale e allegato n. 5 planimetria catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2001.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 128,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 33.857,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 33.857,00
Data della valutazione: 20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile pignorato, come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, consegnato dai sigg. [REDACTED] al Custode Delegato nel corso del sopralluogo del 16/10/2023, è occupato e abitato dal nucleo familiare dei debitori esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/09/2010 a firma di NOTAIO FELICE SPINELLA ai nn. 65340/16507 di repertorio, iscritta il 05/10/2010 ai nn. 31195/5562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 24/09/2010 rep. n.65340/16507 Notaio Felice Spinella sede Barcellona P.G. .

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 50.000,00.

Durata ipoteca: 15 .

La formalità è riferita solamente a Calabrese Santina piena proprietà 1/2, La Rosa Salvatore piena proprietà 1/2 su immobili in Barcellona P.G. (Me) fg. 37, part. 693, sub. 1 - fg. 37 part. 692 graffata part. 693 sub. 2.

Iscrizione ipoteca volontaria Calabrese Santina piena proprietà 1/2, La Rosa Salvatore piena proprietà 1/2 su immobili in Barcellona P.G. (Me) fg. 37, part. 693, sub. 1 - fg. 37 part. 692 graffata part. 693 sub. 2, pervenuti con atto di compravendita del 12/04/2001 rep. n. 509 Notaio ARDIZZONE

ANTONIETTA sede di Barcellona P.G. (Me) trascritto il 20/04/2001 nn. 10354/8599.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/07/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO BARCELLONA P.G. (ME) ai nn. 769 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 10/07/2023 rep. 769 emesso da Ufficiale Giudiziario Barcellona P.G. .

La formalità è riferita solamente a Pignoramento contro Calabrese Santina piena proprietà 1/2, La Rosa Salvatore piena proprietà 1/2 su immobili in Barcellona P.G. (Me) fg. 37, part. 693, sub. 1 - fg. 37 part. 692 graffata part. 693 sub. 2, pervenuti con atto di compravendita del 12/04/2001 rep. n. 509 Notaio ARDIZZONE ANTONIETTA sede di Barcellona P.G. (Me) trascritto il 20/04/2001 nn. 10354/8599.

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: €.**600,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio, trattasi di casa singola che si sviluppa su tre elevazioni f.t. (vedi allegato n. 4, 5 e 8)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare dei debitori di fatto al primo e secondo piano (2^a e 3^a elev. f.t.) insiste su due particelle: part. 693 sub. 3 (ex part. 693 sub.1 e part. 692 graffata a part. 693 sub. 2) in ditta ai debitori eseguiti e pignorata e part. 683 non pignorata e di altra ditta (vedi allegato n. 6). La porzione interessata della part. 683 non è citata e/o trascritta nell'atto di vendita ed è in possesso dei debitori eseguiti, come dagli stessi dichiarato nel corso dei sopralluoghi, dal 12/04/2001, data di immissione in possesso e stipula del rogito.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di ciascuno per la quota di 1/2 indiviso, in forza di atto di compravendita del 12/04/2001 rep. n. 509 Notaio ARDIZZONE ANTONIETTA sede di Barcellona P.G. (Me) trascritto il 20/04/2001 nn. 10354/8599., con atto stipulato il 12/04/2001 a firma di Antonietta Ardizzone Notaio in Barcellona P.G. ai nn. repertorio n. 161 di repertorio, registrato il 19/04/2001 a Barcellona P.G. ai nn. 345 1V, trascritto il 20/04/2002 a Messina ai nn. 10354/8599.

I debitori, sigg. [REDACTED]

[REDACTED] sono proprietari ciascuno per la quota di 1/2 indiviso degli immobili pignorati siti in Barcellona P.G. (Me) fg. 37, part. 693, sub. 1 - fg. 37 part. 692 graffata part. 693 sub.

2, in forza di atto di compravendita del 12/04/2001 rep. n. 509 stipulato dal Notaio ARDIZZONE ANTONIETTA sede di Barcellona P.G. (Me) trascritto il 20/04/2001 ai nn. 10354/8599.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili pignorati, come dichiarato dai debitori esegutati e come si evince dal titolo di proprietà "risultano iniziati e realizzati in data anteriore all'1 settembre 1967". Successivamente, dai dati in possesso, dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale e come dichiarato anche dai debitori esegutati, in assenza di titolo abilitativo sia urbanistico che strutturale, le due unità immobiliari esegutate (part. 693 sub.1 e part. 692 graffata alla part. 693, sub. 2) sono state unificate e di fatto è stata costituita una sola unità immobiliare destinata a civile abitazione. La part. 693 sub. 1, inoltre, rispetto alla relativa planimetria catastale rasterizzata in banca dati dell'Agenzia del Territorio, dai dati in possesso sempre in assenza di titolo abilitativo sia urbanistico che strutturale, a nord, ai piani primo e secondo, è stata ampliata e sopraelevata. Oltre quanto sopra, l'unità immobiliare periziata a est, sempre in ampliamento e in sopraelevazione sia al primo che al secondo piano, è risultata ampliata anche su porzione del limitrofo fabbricato in catasto individuato dalla part. 683. Si precisa che i vani che insistono sulla part. 683 interessati dall'ampliamento (camera da letto al primo piano e terrazzo coperto al secondo piano) hanno accesso solo ed esclusivamente dall'immobile pignorato (vedi allegato n. 6). Pertanto, dopo i necessari aggiornamenti catastali redatti dallo scrivente (tipo mappale allegato n. 2 e docfa allegato n. 3), di fatto l'unità immobiliare oggetto di vendita insiste su due particelle, la part. 693 sub. 3 pignorata e in ditta ai debitori esegutati e la part. 683 non pignorata e di altra ditta non esegutata. Per questo motivo l'accatastamento è stato redatto per porzione di immobile e la planimetria catastale conseguentemente riporta in tratteggio i vani non catastati che insistono su altra particella non oggetto della presente procedura immobiliare (vedi allegato n. 5). Si precisa, infine, che la citata porzione di fabbricato della part. 683 è in possesso dei debitori esegutati, come dagli stessi dichiarato nel corso dei sopralluoghi, dal 12/04/2001, data del rogito e immissione in possesso. Riassumendo, trattasi di fabbricato di vecchia fattura costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967 che dai dati e dalla documentazione in possesso i debitori esegutati, quali proprietari, dopo il 12/04/2001 hanno fuso, ampliato, sopraelevato e ristrutturato in assenza di titolo abilitativo sia urbanistico che strutturale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO ASSESORIALE TERRITORIO E AMBIENTE REGIONE SICILIA DEL 08/02/2007 E SUCCESSIVE PROROGHE, l'immobile ricade in zona "A2" ZONA DI RECUPERO DELLE ANTICHE FRAZIONI - ART. 113 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. DI BARCELLONA P.G. . Norme tecniche di attuazione ed indici: In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti. Nella fattispecie: d) edifici di recente edificazione (realizzati dagli anni "50 in poi): sono consentiti tutti gli interventi fermo restando il rispetto della volumetria già assentita. . Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistiche ricettive, studi professionali,

artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, attività del terziario e servizi connessi.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili pignorati, come dichiarato dai debitori esegutati e come si evince dal titolo di proprietà "risultano iniziati e realizzati in data anteriore all'1 settembre 1967". Successivamente, dai dati in possesso, in assenza di titolo abilitativo sia urbanistico che strutturale, le due unità immobiliari pignorate (part. 693 sub.1 e part. 692 graffata alla part. 693, sub. 2) sono state unificate e di fatto è stata costituita una sola unità immobiliare destinata a civile abitazione. La part. 693 sub. 1, inoltre, rispetto alla planimetria catastale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, dai dati in possesso sempre in assenza di titolo abilitativo sia urbanistico che strutturale, a nord, ai piani primo e secondo, è stata ampliata e sopraelevata. Oltre quanto sopra, l'unità immobiliare periziata a est, sempre in ampliamento e in sopraelevazione sia al primo che al secondo piano, è risultata ampliata anche su porzione del limitrofo fabbricato in catasto individuato dalla part. 683. Si precisa che i vani che insistono sulla part. 683 interessati dall'ampliamento (camera da letto al primo piano e terrazzo coperto al secondo piano) hanno accesso solo ed esclusivamente dall'immobile pignorato (vedi allegato n. 6). Pertanto, dopo i necessari aggiornamenti catastali redatti dallo scrivente (tipo mappale allegato n. 2 e docfa allegato n. 3), di fatto l'unità immobiliare oggetto di vendita insiste su due particelle, la part. 693 sub. 3 pignorata e in ditta ai debitori esegutati e la part. 683 non pignorata e di altra ditta non esegutata. Per questo motivo l'accatastamento è stato redatto per porzione di immobile e la planimetria catastale conseguentemente riporta in tratteggio i vani non catastati che insistono su altra particella non oggetto della presente procedura immobiliare (vedi allegato n. 5). Si precisa, infine, che la citata porzione di fabbricato della part. 683 è in possesso dei debitori esegutati, come dagli stessi dichiarato nel corso dei sopralluoghi, dal 12/04/2001, data del rogito e immissione in possesso. Riassumendo, trattasi di fabbricato di vecchia fattura costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967 che dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione in possesso i debitori esegutati, quali proprietari, dopo il 12/04/2001 hanno fuso, ampliato, sopraelevato e ristrutturato in assenza di titolo abilitativo sia urbanistico che strutturale. L'immobile nel vigente P.R.G. ricade in zona urbanistica "A2", "recupero delle antiche frazioni" per le quali le norme di attuazione prescrivono solo interventi nel rispetto della volumetria assentita e/o esistente. Pertanto gli abusi riscontrati vanno regolarizzati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità". La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili pignorati, come dichiarato dai debitori esegutati e come si evince dal titolo di proprietà "risultano iniziati e realizzati in data anteriore all'1 settembre 1967". Successivamente, dai dati in possesso, in assenza di titolo abilitativo sia urbanistico che strutturale, le due unità immobiliari esegutate (part. 693 sub.1 e part. 692 graffata alla part. 693, sub. 2) sono state unificate e di fatto è stata costituita una sola unità immobiliare destinata a civile abitazione. La part. 693 sub. 1, inoltre, rispetto alla planimetria catastale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, dai dati in possesso sempre in assenza di titolo abilitativo sia urbanistico che strutturale, a nord, ai piani primo e secondo, è stata ampliata e sopraelevata. Oltre quanto sopra, l'unità immobiliare periziata a est, sempre in ampliamento e in sopraelevazione sia al primo che al secondo piano, è risultata ampliata anche su porzione del limitrofo fabbricato in catasto individuato



dalla part. 683. Si precisa che i vani che insistono sulla part. 683 interessati dall'ampliamento (camera da letto al primo piano e terrazzo coperto al secondo piano) hanno accesso solo ed esclusivamente dall'immobile pignorato (vedi allegato n. 6). Pertanto, dopo i necessari aggiornamenti catastali redatti dallo scrivente (tipo mappale allegato n. 2 e docfa allegato n. 3), di fatto l'unità immobiliare oggetto di vendita insiste su due particelle, la part. 693 sub. 3 pignorata e in ditta ai debitori eseguiti e la part. 683 non pignorata e di altra ditta non eseguita. Per questo motivo l'accatastamento è stato redatto per porzione di immobile e la planimetria catastale conseguentemente riporta in tratteggio i vani non catastati che insistono su altra particella non oggetto della presente procedura immobiliare (vedi allegato n. 5). Si precisa, infine, che la citata porzione di fabbricato della part. 683 è in possesso dei debitori eseguiti, come dagli stessi dichiarato nel corso dei sopralluoghi, dal 12/04/2001, data del rogito e immissione in possesso. Riassumendo, trattasi di fabbricato di vecchia fattura costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967 che dai dati e dalla documentazione in possesso i debitori eseguiti, quali proprietari, dopo il 12/04/2001 hanno fuso, ampliato, sopraelevato e ristrutturato in assenza di titolo abilitativo sia urbanistico che strutturale. (normativa di riferimento: Art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001)

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

Questa situazione è riferita solamente a Regolarizzazione di fusione, ampliamento e sopraelevazione di immobile realizzati in assenza di titolo abilitativo sia urbanistico che strutturale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La part. 693 sub. 1 pignorata, rispetto la relativa planimetria catastale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a nord, ai piani primo e secondo, è stata ampliata e sopraelevata. Inoltre, l'unità immobiliare periziata a est, sempre in ampliamento e in sopraelevazione sia al primo che al secondo piano, è risultata ampliata anche su porzione del limitrofo fabbricato in catasto part. 683 non pignorata. I vani che insistono sulla part. 683 (camera da letto al primo piano e terrazzo coperto al secondo piano) hanno accesso solo ed esclusivamente dall'immobile pignorato. Pertanto, a seguito dell'aggiornamento catastale (mappale vedi allegato n. 2 e docfa vedi allegato n. 3), di fatto l'unità immobiliare oggetto di vendita insiste su due particelle, la part. 693 sub. 3 pignorata e in ditta ai debitori eseguiti e la part. 683 non pignorata e di altra ditta non eseguita. Per questo motivo l'accatastamento è stato redatto per porzione di immobile e la planimetria catastale conseguentemente riporta in tratteggio i vani non catastati che insistono su altra particella non oggetto della presente procedura immobiliare (vedi allegato n. 5).

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

Questa situazione è riferita solamente a aggiornamento consistenza catastale mediante denuncia di variazione (docfa) della part. 683 ovviamente previa acquisizione della porzione di immobile mediante stipula di atto per possesso.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. di Barcellona P.G. DECRETO ASSESSORIALE TERRITORIO E AMBIENTE REGIONE SICILIA DEL 08/02/2007 E SUCCESSIVE PROROGHE)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a destinazione d'uso residenziale.

La destinazione d'uso per civile abitazione (residenza) dell'immobile pignorato è conforme alle destinazioni d'uso ammesse in zona "A2" zone di recupero delle antiche frazioni del P.R.G. di

Barcellona P.G.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La part. 693 sub. 1 pignorata, rispetto la planimetria catastale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a nord, ai piani primo e secondo, è stata ampliata e sopraelevata. Inoltre, l'unità immobiliare periziata a est, sempre in ampliamento e in sopraelevazione sia al primo che al secondo piano, è risultata ampliata anche su porzione del limitrofo fabbricato in catasto part. 683 non pignorata. I vani che insistono sulla part. 683 (camera da letto al primo piano e terrazzo coperto al secondo piano) hanno accesso solo ed esclusivamente dall'immobile pignorato (vedi allegato n. 6). Pertanto, a seguito dell'aggiornamento catastale (mappale vedi allegato n. 2 e docfa vedi allegato n. 3), di fatto l'unità immobiliare oggetto di vendita insiste su due particelle, la part. 693 sub. 3 pignorata e in ditta ai debitori eseguiti e la part. 683 non pignorata e di altra ditta non eseguita. Per questo motivo l'accatastamento è stato redatto per porzione di immobile e la planimetria catastale conseguentemente riporta in tratteggio i vani non catastati che insistono su altra particella non oggetto della presente procedura immobiliare (vedi allegato n. 5).

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

Questa situazione è riferita solamente a aggiornamento consistenza catastale mediante denuncia di variazione (docfa) della part. 683 ovviamente previa acquisizione della porzione di immobile mediante stipula di atto per possesso.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VICOLO VI COLONNA 4, FRAZIONE
PORTOSALVO

**IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE A TRE ELEVAZ.
F.T.**

DI CUI AL PUNTO A

immobile per civile abitazione a tre elevaz. f.t. a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VICOLO VI COLONNA 4, frazione PORTOSALVO, della superficie commerciale di **128,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t. realizzato in muratura di diversa fattura e epoca di costruzione. La copertura è a falde inclinate realizzata con struttura leggera in scatolare di ferro e sovrastanti pannelli coibentati. L'abitazione si sviluppa su tre elevazioni f.t.; al piano terra è ubicata la zona giorno costituita da un ingresso-soggiorno (da cui si sviluppa la scala interna che porta ai due piani superiori), una cucina e un w.c.; al primo piano è ubicata la zona notte costituita da un disimpegno-corridoio (da cui si sviluppa la scala interna che porta al piano superiore), una camera, un bagno e un ripostiglio, si fa rilevare che la seconda camera (in planimetria catastale tratteggiata) insiste su altra particella (part. 683) di altra ditta e non oggetto di pignoramento e stima; al secondo piano sono ubicati un disimpegno-corridoio, una camera, un w.c. allo stato rustico interno e un terrazzo in parte coperto; si fa rilevare che la restante parte del terrazzo coperto (in planimetria catastale tratteggiata) insiste su altra particella (part. 683) di altra ditta e non oggetto di pignoramento

e stima. All'esterno il fabbricato è rifinito con intonaco civile per la gran parte con strato di rifinitura non tinteggiata. All'interno, ad eccezione del vano w.c. al secondo piano, l'abitazione è rifinita in ogni sua parte; la pavimentazione è in gres porcellanato completo di battiscopa, le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile da interni e tinteggiati; le pareti dei bagni sono piastrellate. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia. L'impianto di climatizzazione invernale ed estiva a pompa di calore non è funzionante. (vedi allegati n. 5 planimetria catastale e n. 8 foto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. - P.1° - P.2°, ha un'altezza interna di P.T. ml. 2,85 - P.1° ml. 2,70 - P.2° h.m.i. 2,70 .Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 693 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Vicolo VI Colonna n. 4, piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/11/2023 - Pratica Docfa n. ME0122586 (fabbricati) - Fusione - Diversa distribuzione - Variazione toponomastica - Variazione del 20/11/2023 - Pratica Pregeo n. 121127/2023 Tipo Mappale per accorpamento part. 692 - 693 fg. 37
vedi: allegato n. 4 visura storica catastale e allegato n. 5 planimetria catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2001.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BARCELLONA CENTRO URBANO - TERME VIGLIATORE - CASTROREALE - MILAZZO - PATTI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TERME VIGLIATORE (SAN BIAGIO) - VILLA ROMANA; PATTI - SANTUARIO DEL TINDARI; .



SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
farmacie
verde attrezzato
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante DAL CENTRO DI
BARCELLONA POZZO DI GOTTO KM 2,5

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Poichè l'impianto di climatizzazione invernale e estiva con pompe di calore non è funzionante per la elaborazione dell'A.P.E. si è proceduto a una relativa simulazione. Per la riqualificazione energetica si raccomandano i seguenti interventi: rasatura di tutti i prospetti e verifica della copertura e riparazione o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale/estiva e a.c.s. (vedi allegato n. 7 Attestato di Prestazione Energetica).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: infissi in alluminio del tipo preverniciato per la gran parte privi di persiane esterne realizzati in alluminio preverniciato
infissi interni: porte in legno tamburato di diversa fattura realizzati in legno tamburato
manto di copertura: realizzato in struttura in scatolare in ferro con sovrastanti ancorati pannelli in coibentato
pareti esterne: costruite in intonaco sestiato per esterni che per circa metà della superficie dei prospetti è privo di strato di finitura con

nella media

nella media

nella media

al di sotto della media

coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in assente

pavimentazione interna: realizzata in pavimentazione completa di battiscopa realizzata in gres porcellanato di diversa fattura e finitura (al P.T. e P.1° del tipo stonalizzato al P.2° tipo legno)

portone di ingresso: in alluminio preverniciato e vetro realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: maniglione

scale: scala interna con rivestimento in alzate e pedate rivestite con gradini in gres porcellanato (dal P.T. al P.1° del tipo stonalizzato dal P.1° al P.2° tipo legno)

Degli Impianti:

condizionamento: climatizzazione invernale/estiva con pompe di calore non funzionanti con alimentazione a elettrica. macchine da revisionare o sostituire

citofonico: del tipo acustico. da revisionare

elettrico: del tipo sottotraccia , la tensione è di 220V. da revisionare

fognatura: del tipo sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in rete fognaria comunale

idrico: del tipo sottotraccia con alimentazione in rete idrica comunale

Delle Strutture:

solai: intermedi in c.a.

copertura: a falde inclinate costruita in struttura in scatolare in ferro con sovrastante ancorati pannelli in coibentato

strutture verticali: costruite in muratura portante di diversa fattura e epoca di costruzione

nella media



nella media



nella media



pessimo



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



CLASSE ENERGETICA:



[201,92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20231212-083005-82598 registrata in data 12/12/2023

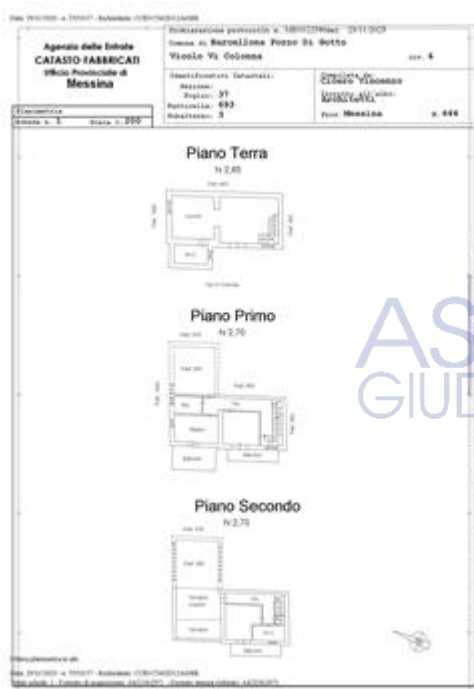
CONSISTENZA:

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
unità immobiliare a tre elevazioni f.t. - civile abitazione - P.T.	50,35	x	100 %	=	50,35

unità immobiliare a tre elevazioni f.t. - civile abitazione - P.1°	43,95	x	100 %	=	43,95
unità immobiliare a tre elevazioni f.t. - civile abitazione - P.2°	25,95	x	100 %	=	25,95
unità immobiliare a tre elevazioni f.t. - civile abitazione - P.1° TERRAZZO-BALCONE	11,60	x	20 %	=	2,32
unità immobiliare a tre elevazioni f.t. - civile abitazione - P.2° TERRAZZO-BALCONE	11,60	x	20 %	=	2,32
unità immobiliare a tre elevazioni f.t. - civile abitazione - P.2° TERRAZZO COPERTO	10,75	x	30 %	=	3,23
Totale:	154,20				128,12



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 27/11/2023

Fonte di informazione: Il valore venale del bene euro/mq. è determinato dalla media tra il valore catastale e il valore medio dell'Osservatorio Immobiliare.

Descrizione: Fabbricato a tre elev. f.t., all'esterno è rifinito con intonaco civile in parte con strato di rifinitura non tinteggiata, all'interno, ad eccezione del w.c. al 2°P., l'abitazione è rifinita in ogni sua parte (vedi allegato n. 5 e n. 8).

Indirizzo: Vicolo VI Colonna n. 4 -Barcellona P.G. Frazione Portosalvo

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.360,00 pari a 495,00 Euro/mq

Valore Ctu: 63.360,00 pari a: 495,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.360,00 pari a: 495,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza dell'unità immobiliare per civile abitazione: superficie coperta piano terra mq. 50,35; superficie coperta primo piano mq. 43,95 - superficie coperta balconi mq. 11,60 (7,30 + 4,30); superficie coperta piano secondo mq. 25,95 - superficie terrazzo coperto mq. 10,75 - superficie terrazzo-balcone 11,60 (7,30 + 4,30). Superficie commerciale dell'immobile pignorato mq. 128,11.

La consistenza degli abusi: ampliamento al primo piano (disimpegno - bagno - ripostiglio) superficie coperta mq. 18,05; ampliamento in sopraelevazione al secondo piano (terrazzo coperto - terrazzo scoperto) mq. 7,30. Superficie commerciale da regolarizzare mq. 22,73.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.360,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Art. 37 del D.P.R. n. 380/2001. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.	-22.503,00
Competenze tecniche per regolarizzazione urbanistica e strutturale degli abusi riscontrati.	-7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.857,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.857,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la stima consiste nella ricerca del valore venale che il bene assume sul mercato, attraverso la determinazione del prezzo medio desunto dal valore catastale dell'immobile pignorato (euro/mq.) desunto dalla rendita catastale attribuita dall'Agenzia del Territorio e dal valore medio (euro/mq.) dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, in modo da attribuire un valore al metroquadrato da moltiplicare per la superficie commerciale dell'immobile. Per prima cosa si procede

al calcolo della superficie commerciale partendo dal rilievo delle superfici rilevate nel corso dei sopralluoghi ricordando che nel calcolo sono state considerate:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne
- 30% dei balconi e terrazze coperte;
- 20% dei balconi e terrazze scoperte;

Valore catastale dell'immobile pignorato in stato conservativo normale. Consistenza dell'unità immobiliare per civile abitazione: superficie coperta piano terra mq. 50,35; superficie coperta primo piano mq. 43,95 - superficie coperta balconi mq. 11,60 (7,30 + 4,30); superficie coperta piano secondo mq. 25,95 - superficie terrazzo coperto mq. 10,75 - superficie terrazzo-balcone 11,60 (7,30 + 4,30); superficie commerciale mq. 128,11.

Il valore catastale dell'immobile pignorato, determinato mediante la la rendita catastale moltiplicata per il coefficiente 126 è di € 373,34 euro/mq. ($\text{€ } 379,60 \times 126 = \text{€ } 47.829,60 / \text{mq. } 128,11$) Le indagini di mercato svolte per il reperimento dei dati utili alla stima sono consistite nella consultazione dei dati catastali dell'agenzia del territorio e dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio riferito all'anno 2023 - Semestre 1. Quotazione immobiliare OMI: euro/mq provincia: Messina, comune Barcellona P.G., fascia/zona Periferica; Codice zona D2; microzona catastale n.1 Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: Residenziale Valore di Vendita medio per abitazioni civili in stato conservativo normale (da 495 a 740 a euro/mq.) € 617,50 (SL).

Pertanto la media dei due valori (valore catastale e quotazione immobiliare OMI) e pari a € 495,42 euro/mq. (SC), in cifra tonda € 495,00 (euro quattroccentonovantacinque/00) al metroquadrato di superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di BARCELLONA POZZO DI GOTTO, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di BARCELLONA POZZO DI GOTTO, agenzie: BARCELLONA POZZO DI GOTTO, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	immobile per civile abitazione	128,12	0,00	33.857,00	33.857,00

ASTE GIUDIZIARIE.it
33.857,00 €

il tecnico incaricato
Arch. Vincenzo Cicero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it