



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ZZZZZZZ

DEBITORE:
XXXX, YYYY

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Francesco Raimondo

CF:RMNFNC73H02A638Q

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Ponte Califi 29

telefono: 3475846340

email: rai.francesco@libero.it





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 73/2023

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERME VIGLIATORE Via Comunale 37, frazione Vigliatore, della superficie commerciale di **109,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXX)
Appartamento con superficie coperta di mq. 110 posto al piano primo di un fabbricato a 2 elevazioni fuori terra in muratura portante. Confina a nord con terreno libero, ad Est e ad Ovest con altri fabbricati mentre a Sud con la via Comunale a Vigliatore e da cui ha accesso autonomo.

L'immobile in pianta ha forma rettangolare allungata ed una altezza interna di ml. 3.40. Lo stato di conservazione e manutenzione è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno -, scala unica, ha un'altezza interna di 3.4. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 355 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 101 mq, rendita 247,12 Euro, indirizzo catastale: Via Comunale Acquitta, piano: primo, intestato a XXXX
Coerenze: L'indirizzo non è coerente, la via corretta è via Comunale Vigliatore, 37. L'immobile posto al piano primo confina a nord con terreno libero, a Est con fabbricato altra ditta identificato dalla part. 356, a sud con la via pubblica e ad Est con fabbricato altra ditta identificato con la part. 354.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.182,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.064,59
Data della valutazione:	29/05/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Occupato dal debitore ove vi risiede con la propria famiglia.





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da certificazione notarile agli atti, sostitutiva della certificazione ipo-catastale, sul bene oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria nn. 30726/5474 del 30/09/2010, iscritta a garanzia del mutuo fondiario del 29/09/2010, rep. 133319/5415 a favore di banca Credito Siciliano Società per azioni;
- Verbale di pignoramento trascritto nn. 24487/19716 del 6/09/2023

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 29/09/2010 a firma di Notaio Dott. Antonino Fazio ai nn. 13319 di repertorio, registrata il 29/09/2010 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 2094, a favore di Banca di credito Siciliano, contro XXXX, derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 55000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di ZZZZ, contro XXXX e YYYY, derivante da Ipoteca iscritta in data 30/09/2010

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**

Millesimi condominiali: **Non sono state riscontrate quote millesimali**





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXX nato in ----- (--) il ----- per la quota di 6/10 + 4/10, in forza di Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 13383 (dal 28/10/2010)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- nato a ----- (--) il ----- per la quota di 8/12, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/1987 (dal 20/03/1963 fino al 28/10/2010)

----- nato in ----- (--) il ----- per la quota di 1/12, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/1987 (dal 29/11/1978 fino al 28/10/2010)

----- nata in ----- (--) il ----- per la quota di 1/12, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/1987 (dal 03/08/1987 fino al 28/10/2010)

----- nato in ---- (--) il ----- per la quota di 1/12, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/1987 (dal 03/08/1987 fino al 28/10/2010)

----- nato in ---- (--) il ----- per la quota di 1/12, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/1987 (dal 03/08/1987 fino al 28/10/2010)

----- nato in ---- (--) il ----- per la quota di 2/12, in forza di Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 13382 (dal 28/10/2010 fino al 28/10/2010)

----- nato in ---- (--) il ----- per la quota di 2/12, in forza di Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 13382 (dal 28/10/2010 fino al 28/10/2010)

----- nato in ---- (--) il ----- per la quota di 2/12, in forza di Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 13382 (dal 28/10/2010 fino al 28/10/2010)

----- nato in ---- (--) il ----- per la quota di 1/4, in forza di Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 13382 (dal 28/10/2010 fino al 28/10/2010)

----- nato in ---- (--) il ----- per la quota di 6/10, in forza di Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 13382 (dal 28/10/2010 fino al 28/10/2010)

----- nato in ---- (--) il -----, in forza di Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 13382 (dal 28/10/2010 fino al 28/10/2010)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



L'immobile risulta edificato in assenza di autorizzazione e non è regolarizzabile. Consiste in un piano primo edificato sopraelevando un fabbricato esistente di remota costruzione.

Il presupposto per poter presentare una pratica edilizia in sanatoria (compreso il Permesso di Costruire) è il principio della doppia conformità (prevista nell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001). Perché un'opera sia sanabile è necessario infatti che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio;

L'immobile oggetto di pignoramento è stato registrato in catasto il 29/11/1978 ed al momento della sua realizzazione era vigente nel comune di Terme Vigliatore il Programma di Fabbricazione e da una ricerca presso gli uffici tecnici comunali detto immobile ricadeva in zona edificabile B.

Oggi Il fabbricato insiste solo in parte nella zona urbanistica B2 mentre una restante parte ricade su area di previsione di sede stradale (come da sovrapposizione allegata).

Per quanto sopra l'immobile non può essere regolarizzato e non può usufruire di della sanatoria prevista nell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta Licenza Edilizia N. **Posta entrata n.1942 del 12/06/1968**, intestata a -----
-----, per lavori di Sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione in via Comunale di Vigliatore, presentata il 12/06/1968 con il n. prot. 1942 - posta in entrata di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Piano primo .

Richiesta DECADUTA - Il progetto presentato dal sig. ----- non è mai stato istruito ed integrato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibere C.C. n° 10/2012 e C.C. n° 3/2014- ADEGUATO ALLA SENTENZA C.G.A. n° 119/2020 CHE ANNULLA IL D.D.G. n° 139/2017, l'immobile ricade in zona B2 ed in parte su sede viaria di Previsone. Norme tecniche di attuazione ed indici: (art. 21 - zone B). Le zone B interessanti l'attuale abitato di Terme Vigliatore, comprendono le aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zona A. Lotti con superficie inferiore a 200 mq , la densità edilizia massima è di mc/ma 9 ed altezza di m. 11.00;. Il titolo è riferito solamente al Intero fabbricato. L'Immobile ricade in parte in zona B2 e per una porzione esigua lato strada su sede viaria di previsione. Inoltre parte dell'intero fabbricato è nella fascia di rispetto ferroviario e tale Ente deve rilasciare nulla osta per autorizzazioni e permessi edilizi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di autorizzazione per l'edificazione, (licenza



edilizia, concessione edilizia, permesso a costruire). Porzione di immobile ricadente su sede viaria del PRG. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380)

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

Questa situazione è riferita solamente a Intero appartamento.

Pur essendoci presupposti per poter presentare una richiesta di Permesso di Costruire con il principio della doppia conformità (prevista nell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001), l'immobile, ricadendo in parte su sede stradale di previsione, non risulta regolarizzabile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica Docfa per diversa distribuzione interna

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento oggetto di pignoramento.

Trattasi di lievi differenze nelle divisioni interne ritenute irrilevanti per la conformità catastale.

APPARTAMENTO POSTO AL P.1 - VIA COMUNALE 37



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parte del fabbricato ricade su sede stradale di previsione del PRG

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

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento oggetto di pignoramento





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

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA COMUNALE 37, FRAZIONE VIGLIATORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERME VIGLIATORE Via Comunale 37, frazione Vigliatore, della superficie commerciale di **109,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXX)

Appartamento con superficie coperta di mq. 110 posto al piano primo di un fabbricato a 2 elevazioni fuori terra in muratura portante. Confina a nord con terreno libero, ad Est e ad Ovest con altri fabbricati mentre a Sud con la via Comunale a Vigliatore e da cui ha accesso autonomo.

L'immobile in pianta ha forma rettangolare allungata ed una altezza interna di ml. 3.40. Lo stato di conservazione e manutenzione è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno -, scala unica, ha un'altezza interna di 3.4. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 355 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 101 mq, rendita 247,12 Euro, indirizzo catastale: Via Comunale Acquitta, piano: primo, intestato a XXXX
- Coerenze: L'indirizzo non è coerente, la via corretta è via Comunale Vigliatore, 37. L'immobile posto al piano primo confina a nord con terreno libero, a Est con fabbricato altra ditta identificato dalla part. 356, a sud con la via pubblica e ad Est con fabbricato altra ditta identificato con la part. 354.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terme Vigliatore, Furnari). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiaggia di tonnarella Km1,7.

SERVIZI

farmacie
scuola elementare

ottimo 
ottimo 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 400 mt.
autostrada distante 12,1 Km

al di sotto della media 
ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
scarso 
mediocre 
molto scarso 
molto scarso 
scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo di un fabbricato a 2 elevazioni fuori terra in muratura portante. L'accesso all'appartamento è autonomo ed avviene dalla via Comunale (Vigliatore) al piano terra da cui si diparte una scala che raggiunge il piano primo. Confina a nord con terreno libero, ad Est e ad Ovest con altri fabbricati mentre a Sud con la via pubblica da cui ha accesso. In pianta ha forma rettangolare allungata con i lati corti di circa ml. 7 su lato strada e circa ml. 4,20 sul retro, i lati lunghi di ml. 20,30 sono in aderenza ad altri fabbricati ad eccezione del lato ad Ovest che nella parte retrostante si affaccia su una piccola corte. In posizione centrale vi è un piccolo pozzo luce di mq. 12,80.

L'abitazione si sviluppa su tutto il livello del primo piano del fabbricato con superficie coperta di mq. 110 ed una altezza interna di ml. 3.40. Esso è costituito da un vano soggiorno prospiciente sulla via pubblica tramite un piccolo balcone di mq. 4, una camera con finestra sul pozzo luce, una camera ed un servizio igienico con finestre sulla corte del prospetto Est e una cucina posta sul retro prospiciente su terreno libero. Gli ambienti sono disimpegnati da un corridoio ed un disimpegno.

Nel suo complesso l'appartamento è in uno stato di conservazione e manutenzione scadente, il corridoio/disimpegno così come le camere ed il bagno presentano delle importanti macchie di umidità dovuta ad infiltrazioni di acqua sulle pareti perimetrali e dal solaio di copertura. Gli infissi sono in parte in legno ed in parte in alluminio del tipo non a taglio termico e possiedono una scarsa tenuta all'aria. L'impianto di riscaldamento è assente mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. I pavimenti degli ambienti sono in marmette di graniglia. I prospetti in mediocre stato di manutenzione sono muniti di intonaco e pitturati.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto su via Comunale - Immobile al piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ambiente cucina con infissi in alluminio senza taglio termico

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ambiente Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corridoio con evidenti macchie di umidità sulla parete in adiacenza ad altro immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®





Camera



Soggiorno



CLASSE ENERGETICA:



[133.36 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240515-083106-39280 registrata in data 15/05/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta piano primo	104,00	x	100 %	=	104,00
Superficie pozzo luce	12,80	x	35 %	=	4,48
Balcone Lato strada	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	120,80				109,68





- Da una ricerca effettuata alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili nell'area in cui insiste l'immobile è stato rilevato un valore medio pari a 2,85 €/mq.

Operando una media tra di due valori trovati abbiamo : $(2,63 + 2,85)/2 = \text{€/mq } 2,74$

Tenendo conto dei valori locativi di cui sopra si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'unità destinata a civile abitazione oggetto di causa è possibile stabilire una rendita mensile lorda di:

$\text{€/mq } 2,74 \times \text{mq. } 109,68 = \text{€ } 300,52$ pari ad un canone lordo annuo € 3.606,24.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 15%, ne consegue che: il reddito annuo netto corrisponde a € 3.065,30.

CALCOLO VALORE D'USO DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$Af = a ((q \text{ elevato } n) - 1) / r$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo (calcolato precedentemente)
- q il montante unitario
- n le annualità (venti)
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 3.065,30) avremo:

Valore d'uso dell'immobile Af = 3.065,30 ((1.02 elevato 20 annualità) - 1) / 0,03 = € 49.647,64

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

49.647,64

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
L'immobile oggetto della valutazione, a causa dell'età e dell'obsolescenza, necessita di interventi per eliminare le infiltrazioni di acqua, per impianti inesistenti e per infissi obsoleti	-15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 34.647,64

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

€ 34.647,64

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si premette che per l'unità oggetto della presente perizia, individuata al N.C.E.U al foglio 2 part. 355 sub. 2 non vi sono i presupposti per poter presentare una richiesta di Permesso di Costruire con il



principio della doppia conformità (prevista nell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001) poiché l'immobile ricade in parte su sede stradale di previsione e quindi non risulta regolarizzabile.

Pertanto lo scrivente ha desunto il più probabile valore dell'immobile calcolato come "Valore d'Uso".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: SOLIDA IMMOBILIARE - Barcellona P.G., osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,68	0,00	34.647,64	34.647,64
				34.647,64 €	34.647,64 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00
	0,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 3.464,76
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:	€. 31.182,88

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:	€. 3.118,29
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:

€. 28.064,59

data 29/05/2024



il tecnico incaricato
Francesco Raimondo



el p. dec. com.



tecnico incaricato: Francesco Raimondo

Pagina 14 di 14

