



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

LO PRESTI Giuseppe



CUSTODE:

FIorentino Antonio Luigi Maria



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Gianpaolo Cilona**

CF:CLNGPL64E18A638L

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA Roma, 229

telefono: 0909702761

fax: 0909702761

email: cilonaarch@tiscali.it

PEC: gianpaolo.cilona@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Gianpaolo Cilona

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 74/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**1** appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Stretto Zigari 27/B, quartiere Zigari, della superficie commerciale di **180,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento e da una cantina. L'appartamento è localizzato al primo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre piano semicantinato, privo di ascensore e con accesso dalla via Stretto Zigari 27/B. La cantina è localizzata al piano seminterrato accessibile dal vano scala. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare (appartamento) oggetto di stima occupa l'intero piano primo è in parte allo stato rustico. Esso confina con la corte del fabbricato su due lati, con terreno altra ditta sul terzo lato ed infine con fabbricato in ditta [REDACTED] sul quarto lato da cui è separato da apposito giunto tecnico. Non risulta completata la scala condominiale che si presenta priva intonaci e senza pavimentazione sia dei pianerottoli che dei gradini. Il vano scala è privo di portone di accesso, di impianto citofonico e di ascensore di cui comunque esiste il vano anch'esso allo stato rustico, privo di intonaci al pari del vano scala. La facciata non risulta completata ed in molti tratti è priva dello strato di rifinitura. L'ultimo piano del fabbricato in oggetto è allo stato rustico privo di intonaci esterni.

L'immobile è localizzato a ridosso del centro cittadino ed in prossimità del Palazzo di Giustizia, del Palazzetto dello Sport oltre che ad alcune attività commerciali e studi professionale, banche. Nella zona sono inoltre presenti numerose attività sociali quali scuole di ogni ordine e grado, teatro, oratorio, chiese, uffici comunali.

L'immobile è stato edificato a partire dall'anno 1975 a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 2341 del 27/01/1975. Per i lavori realizzati in difformità alla L.E. n. 2341/1975 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 29/2006 del 02/03/2006.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (sub 8) e piano semicantinato (sub 15), scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1091 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Stretto Zigari 27/B, piano: primo, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: confina con scala condominiale e con porzione di fabbricato in ditta [REDACTED] da cui è distaccato da apposito giunto tecnico.  
(vedasi allegato "J" ed allegato "K")
- foglio 28 particella 1091 sub. 15 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Stretto Zigari 27/B, piano: S1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: confina con porzione di cantina in altra ditta e con corridoio di accesso condominiale oltre che con il vano scala.  
(vedasi allegato "J" ed allegato "K")

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

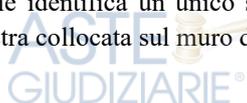


**1.1 cantina**, composto da due vani, identificato con il numero 15.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1091 sub. 15 (catasto fabbricati)

Dal confronto con la planimetria catastale emerge la difformità con il rilievo effettuato. La planimetria catastale identifica un unico subalterno mentre fisicamente la cantina è divisa in due vani con ampia finestra collocata sul muro divisorio.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>180,68 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>19,37 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 117.529,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.653,41</b>
Data della valutazione:	<b>05/02/2025</b>



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

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

Attualmente l'immobile è occupato da uno dei dei due comproprietari debitori eseguiti esattamente dal sig. [REDACTED] (vedasi allegato "B" verbale di I° accesso)



## 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 22/05/2008 a firma di notaio BIONDO ai nn. 34223/4767 di repertorio, registrata il 23/05/2008 a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 1270, iscritta il 29/05/2008 a Messina ai nn. 20424/2804, a favore di [REDACTED]





██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 225.000,00.

Importo capitale: 150.000.00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. (ME) part.1091 sub 8, e sub 15 (ex sub 4 ed ex sub 5).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 05/09/2024 ai nn. 24100/19330, a favore di ██████████  
██████████ derivante da verbale di pignoramento immobili del 12/08/2024 rep. 1098.

La formalità è riferita solamente a Particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. (ME) part. 1091 sub 8, sub 15 (ex sub 4 ed ex sub 5).

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

Ulteriori avvertenze:

Da dichiarazioni del debitore esecutato emerge che non è stato nominato in amministratore condominiale e che le spese di gestione vengono affrontate dai condomini volte per volta. Non si hanno attualmente spese straordinarie o spese insolute. (cfr. allegato "B")



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile della dott.ssa Giulia Messina VITRANO, notaio in Cuorleone iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerse, si individua che l'immobile in oggetto è catastalmente identificato al foglio di mappa n. 28 part. n. 1091 sub 8 e sub 15 (vedasi allegato "K") ed è pervenuto ai debitori esecutati: (vedasi allegato "I")

- per atto di compravendita del 22/05/2008 numero repertorio 34222/4766 Notaio BIONDO Sebastiano sede Terme Vigliatore (ME), registrato a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) il 23/05/2008 al n. 1268 e trascritto a Messina il 29/05/2008 ai nn. 20423/14372 da ██████████

(fg 28 part. 1091 sub 8 e sub 4 e 5 oggi sub 15)

- a ██████████ pervenne con atto di divisione del 14/02/2007 rep. 63895/15441 notaio SPINELLA Felice sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) trascritto il 02/03/2007 ai nn. 9267/5721 da comproprietà con ██████████

- a ██████████ pervenne per successione in morte di ██████████ registrata il 29/05/2003 al numero di repertorio 308/298 ufficio del Registro e trascritta il 29/03/2003 ai nn. 24148/19472;





- a [redacted] pervenne per atto di compravendita del terreno su cui oggi sorge il fabbricato del 16/07/1975 numero repertorio 894/ 282 Notaio SPINELLA Felice sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME), registrato a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) il 05/08/1975 al n. 1230, trascritto il 14/08/1975 ai nn. 11950/10687, da podere di [redacted] (vedasi allegato "L")



#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2008), con atto stipulato il 22/05/2008 a firma di notaio Biondo Sebastiano ai nn. 34222/4766 di repertorio, trascritto il 29/05/2008 ai nn. 20423/14372.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091 sub 8, sub 4, sub 5.

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2008), con atto stipulato il 22/05/2008 a firma di notaio Biondo Sebastiano ai nn. 34222/4766 di repertorio, trascritto il 29/05/2008 ai nn. 20423/14372.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091 sub 8, sub 4, sub 5.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 9/36, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1975 fino al 14/02/2007), con atto stipulato il 16/07/1975 a firma di notaio Spinella Felice, trascritto il 14/08/1975 ai nn. 11950/10687.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091

[redacted] per la quota di 9/36, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1975 fino al 14/02/2007), con atto stipulato il 16/07/1975 a firma di notaio Spinella Felice, trascritto il 14/08/1975 ai nn. 11950/10687.

Il titolo è riferito solamente a Particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091

[redacted] per la quota di 9/36, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1975 fino al 14/02/2007), con atto stipulato il 16/07/1975 a firma di notaio Spinella Felice, trascritto il 14/08/1975 ai nn. 11950/10687.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091

[redacted] per la quota di 9/36, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1975 fino al 14/02/2007), con atto stipulato il 16/07/1975 a firma di notaio Spinella Felice, trascritto il 14/08/1975 ai nn. 11950/10687.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091

[redacted] per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2003 fino al 14/02/2007), registrato il 29/05/2003 ai nn. 308/298, trascritto il 29/08/2003 ai nn. 24148/19472.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di





Barcellona P. G. part. 1091 sub 8, sub 4, sub 5.

Risulta trascritta in data 07/10/2024 ai nn. 26609/21345 accettazione tacita dell'eredità.

██████████ per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2003 fino al 14/02/2007), registrato il 29/05/2003 ai nn. 308/298, trascritto il 29/08/2003 ai nn. 24148/19472.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091 sub 8, sub 4, sub 5.

Risulta trascritta in data 07/10/2024 ai nn. 26609/21345 accettazione tacita dell'eredità.

██████████ per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2003 fino al 14/02/2007), registrato il 29/05/2003 ai nn. 308/298, trascritto il 29/08/2003 ai nn. 24148/19472.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091 sub 8, sub 4, sub 5.

Risulta trascritta in data 07/10/2024 ai nn. 26609/21345 accettazione tacita dell'eredità.

██████████ per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2003 fino al 14/02/2007), registrato il 29/05/2003 ai nn. 308/298, trascritto il 29/08/2003 ai nn. 24148/19472.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091 sub 8, sub 4, sub 5.

Risulta trascritta in data 07/10/2024 ai nn. 26609/21345 accettazione tacita dell'eredità.

██████████ per la quota di 4/36, in forza di atto di divisione (dal 14/02/2007 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 14/02/2007 a firma di Notaio Spinella Felice ai nn. 63895/15441 di repertorio, trascritto il 02/03/2007 ai nn. 9267/5721.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091 sub 8, sub 4, sub 5.

██████████ per la quota di 24/36, in forza di atto di divisione (dal 14/02/2007 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 14/02/2007 a firma di Notaio Spinella Felice ai nn. 63895/15441 di repertorio, trascritto il 02/03/2007 ai nn. 9267/5721.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091 sub 8, sub 4, sub 5.

██████████ per la quota di 4/36, in forza di atto di divisione (dal 14/02/2007 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 14/02/2007 a firma di Notaio Spinella Felice ai nn. 63895/15441 di repertorio, trascritto il 02/03/2007 ai nn. 9267/5721.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091 sub 8, sub 4, sub 5.

██████████ per la quota di 4/36, in forza di atto di divisione (dal 14/02/2007 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 14/02/2007 a firma di Notaio Spinella Felice ai nn. 63895/15441 di repertorio, trascritto il 02/03/2007 ai nn. 9267/5721.

Il titolo è riferito solamente a particelle identificate al foglio di mappa n. 28 del Comune di Barcellona P. G. part. 1091 sub 8, sub 4, sub 5.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3. (vedasi allegato "E")

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**



Licenza Edilizia N. **2341/1975**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato a 4 elevazioni fuori terra, presentata il 13/12/1974 con il n. prot. n. 39835 del 14/12/1974 di protocollo, rilasciata il 27/01/1975 con il n. 2341 di protocollo.

Licenza Edilizia N. 2341 per lavori di costruzione di un fabbricato in calcestruzzo armato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra nella contrada Zigari, presentata il 13/12/1974, rilasciata il 27/01/1975 con il n. 2341. Vedasi allegato "C"

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 N. **29/2006**, intestata a [REDACTED], presentata il 03/06/1986 con il n. prot. n. 21151 di protocollo, rilasciata il 02/03/2006.

Concessione Edilizia in sanatoria n. 29/2006 per lavori eseguiti in difformità alla L. E. n. 2341/1975, presentata il 03/06/1986 prto. n. 21151, rilasciata il 02/03/2006 con il n. 29. Vedasi allegato "D"

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C. n. 04 del 10/02/2014, l'immobile ricade in zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 117 delle Norme di Tecniche di Attuazione vigenti. Il titolo è riferito solamente al intero immobile. (cfr. allegato "E")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile in oggetto (appartamento e cantina) risulta conforme dal punto di vista edilizio alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/2006. (vedasi allegato "D" ed allegato "F") Esso è privo di certificato di abitabilità o altro documento che ne attesti l'agibilità/abitabilità. La cantina identificata al sub 15 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale in quanto è suddivisa in due porzioni mentre la planimetria catastale individua un'unica cantina con un unico subalterno. (vedasi allegato "D" ed allegato "F") La difformità catastale della cantina è sanabile mediante presentazione della nuova planimetria catastale presso l'Ufficio del Territorio Agenzia delle Entrate previa regolarizzazione edilizia presso gli Uffici Comunali. L'immobile risulta inoltre privo di documentazione afferente gli impianti e la loro conformità alla normativa vigente alla data attuale e/o all'epoca della realizzazione degli stessi.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/2006 (vedasi allegato "F ed allegato "D" )

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sub 15 in planimetria individua i due subalterni 4 e 5 che sono stati unificati. Dal rilievo emerge che permane la divisione originaria. In corrispondenza della apertura grande su muro divisorio dei due subalterni originari oggi si individua una finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova planimetria corrispondente allo stato di fatto: : €.600,00

Difformità individuate al solo sub 15 piano semicantinato. Le difformità sono sanabili mediante



sostituzione della planimetri acatastale esistente con una nuova o in alternativa realizzando quanto rappresentato in catasto demolendo la porzione di muro divisorio al di sotto della finestra previa comunicazione agli uffici competenti comunali. (vedasi allegato "F ed allegato "J" )

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante revisione degli impianti e messa a norma degli stessi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- certificazione degli impianti previa verifica degli stessi alla normativa vigente: €1.500,00

Tutti gli impianti, come dichiarato dal debitore esecutato, sono privi di adeguata certificazione necessarie ai fini del rilascio dell'agibilità. (vedasi allegato "B")

BENI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO VIA STRETTO ZIGARI 27/B, QUARTIERE ZIGARI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

**appartamento** a BARCELONA POZZO DI GOTTO Via Stretto Zigari 27/B, quartiere Zigari, della superficie commerciale di **180,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento e da una cantina. L'appartamento è localizzato al primo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre piano semicantinato, privo di ascensore e con accesso dalla via Stretto Zigari 27/B. La cantina è localizzata al piano seminterrato accessibile dal vano scala. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare (appartamento) oggetto di stima occupa l'intero piano primo è in parte allo stato rustico. Esso confina con la corte del fabbricato su due lati, con terreno altra ditta sul terzo lato ed infine con fabbricato in ditta [REDACTED] sul quarto lato da cui è separato da apposito giunto tecnico. Non risulta completata la scala condominiale che si presenta priva intonaci e senza pavimentazione sia



dei pianerottoli che dei gradini. Il vano scala è privo di portone di accesso, di impianto citofonico e di ascensore di cui comunque esiste il vano anch'esso allo stato rustico, privo di intonaci al pari del vano scala. La facciata non risulta completata ed in molti tratti è priva dello strato di rifinitura. L'ultimo piano del fabbricato in oggetto è allo stato rustico privo di intonaci esterni.

L'immobile è localizzato a ridosso del centro cittadino ed in prossimità del Palazzo di Giustizia, del Palazzetto dello Sport oltre che ad alcune attività commerciale e studi professionale, banche. Nella zona sono inoltre presenti numerose attività sociali quali scuole di ogni ordine e grado, teatro, oratorio, chiese, uffici comunali.

L'immobile è stato edificato a partire dall'anno 1975 a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 2341 del 27/01/1975. Per i lavori realizzati in difformità alla L.E. n. 2341/1975 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 29/2006 del 02/03/2006.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (sub 8) e piano semicantinato (sub 15), scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1091 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Stretto Zigari 27/B, piano: primo, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: confina con scala condominiale e con porzione di fabbricato in ditta [REDACTED] da cui è distaccato da apposito giunto tecnico. (vedasi allegato "J" ed allegato "K")
- foglio 28 particella 1091 sub. 15 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Stretto Zigari 27/B, piano: S1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: confina con porzione di cantina in altra ditta e con corridoio di accesso condominiale oltre che con il vano scala. (vedasi allegato "J" ed allegato "K")

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Prospetto principale



Prospetto laterale

#### 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, Merì, Milazzo, Castoreale, San Filippo del Mela). 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: zona servita da rete infrastrutturale quali fibra per le comunicazioni internet e 5G per la telefonia mobile..





con vetro singolo con bogne anch'esse in legno e tapparelle esterne in pvc. Gli infissi interni sono in legno di noce tanganiga o similare tamburato in parte con bogne ed in parte con vetri. Sui tre lati liberi sono presenti i balconi estesi in lunghezza. (vedasi allegato "A" da foto n. 7 a n. 18).

L'altezza interna è di m. 3,00 circa.

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del centro storico del quartiere denominato Contrada Zigari posto a ridosso del centro economico sociale della città di Barcellona Pozzo di Gotto. La zona è ben servita per quanto concerne le infrastrutture stradali e sociali. Sono quindi facilmente raggiungibili ed a poca distanza alcuni esercizi commerciali quali bar, negozi di generi alimentari, supermercati, macellerie, tabacchi, ferramenta, abbigliamento, farmacia, panifici ed altre attività commerciali. Sono inoltre presenti alcune attività a carattere sociale quali ufficio postale, centro sportivo quale il palazzetto dello sport, scuole di vario grado, teatro, oratorio salesiano, verde pubblico.

L'appartamento presenta i principali impianti tecnologici quali impianto elettrico, telefonico, antenna, idrico, gas compreso l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio in tutto l'appartamento e climatizzazione mediante pompa di calore in cucina e camera da letto matrimoniale.

I pavimenti interni sono di buona fattura così come i rivestimenti del bagno e della cucina e si presentano in buone condizioni manutentive ad eccezione del servizio igienico-lavanderia dove alcune alcune mattonelle risultano divelte dalla loro sede. Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro e necessitano di interventi manutentivi. (vedasi allegato "A" foto n. 22) Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore naturale. Nei due servizi igienici e nella cucina sono presenti nel soffitto tracce di umidità provenienti dall'appartamento soprastante. Tali tracce non sono di recente formazione come dichiarato dal debitore esecutato e come si evince dalla tipologia delle stesse. (vedasi allegato "A" foto n. 15-16-17)

L'appartamento all'interno è complessivamente in buone condizioni manutentive considerando che è stato edificato nel 1975.

All'esterno il fabbricato si presenta in parte allo stato rustico con porzioni intonacate ma con scarsa manutenzione al punto che alcuni tratti di ringhiera in ferro sono molto corrose tanto da presentare parti mancanti o fortemente ossidate. La pavimentazione di alcuni balconi risulta lesionata o divelta dalla propria sede. (vedasi allegato "A" foto n. 19-20-21)

Al piano semicantinato con accesso dal vano scala sono presenti n. 2 cantine separate e non comunicanti tra loro se non per un' ampia finestra. Le due cantine sono catastalmente identificati in un unico subalterno il n. 15. Una della due cantine quella più piccola presenta quale pavimentazione un battuto di cemento, l'altra quella più grande presenta la pavimentazione in ceramica. I muri sono intonacati. (vedasi allegato "A" foto n. 23-24)

Per quanto concerne l'attestato di prestazione energetica si fa presente che il proprietario pur avendo fornito la documentazione afferente alla caldaia a gas ed alla prima accensione ha dichiarato che l'impianto termico non è registrato presso il Catasto Termico Regionale e che l'immobile è privo di certificato di abitabilità/agibilità pertanto non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica APE richiesto nel conferimento incarico del 22/11/2024.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in legno. da al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*infissi interni:* realizzati in legno tamburato noce tanganiga. da revisionare ma in discrete condizioni manutentive ★★★★★★★★★★

*pareti esterne:* costruite in in mattoni presumibilmente forati con coibentazione in non individuata, il rivestimento è realizzato in intonaco grezzo. da completare ove assente lo strato di finitura ed in generale da manutentive ★★★★★★★★★★



*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica. da manuzionare

*pavimentazione interna:*

*portone di ingresso:* realizzato in in legno tamburato

*scaie:* . non rifinite

Degli Impianti:

*ascensore:* . assente

*citofonico:* . assente

*condizionamento:* pompa di calore con alimentazione a elettrica

*gas:*

*termico:* caldaia ed elementi radianti (termosifoni) con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in calcestruzzo armato. necessitano di intervento manutentivo



scarsa ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

mediocre

★★★★★☆☆☆☆☆

★★★★★☆☆☆☆☆



★★★★★☆☆☆☆☆

★★★★★☆☆☆☆☆

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆



scarsa ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

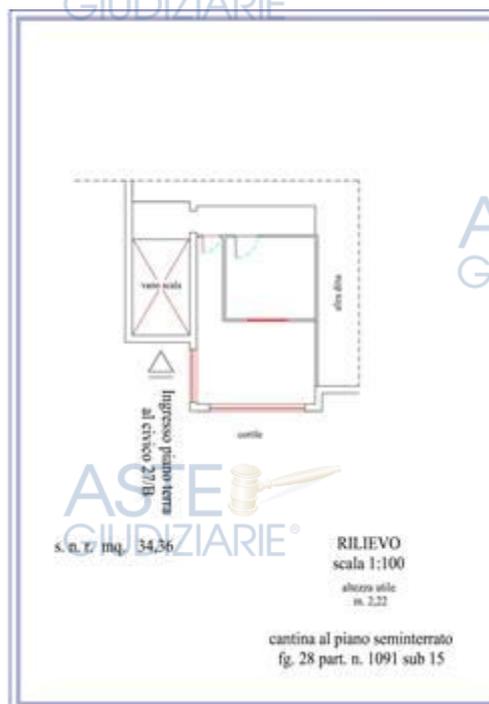
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub 8. Superficie commerciale considerando la metà dei muri confinanti con le parti condominiali.	170,51	x	100 %	=	170,51
Superficie non residenziale dei balconi	33,90	x	30 %	=	10,17
<b>Totale:</b>	<b>204,41</b>				<b>180,68</b>





rilievo appartamento sub 8



rilievo cantina sub 15

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da due vani, identificato con il numero 15.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1091 sub. 15 (catasto fabbricati)

Dal confronto con la planimetria catastale emerge la difformità con il rilievo effettuato. La planimetria catastale identifica un unico subalterno mentre fisicamente la cantina è divisa in due vani con ampia finestra collocata sul muro divisorio.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
cantina sub 15. Superficie commerciale considerando la metà dei muri confinanti con le parti condominiali.	38,74	x 50 %	= 19,37
<b>Totale:</b>	<b>38,74</b>		<b>19,37</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: Futura Italia

Descrizione: appartamento di cinque vani, panoramico, situato al terzo piano di una palazzina con ascensore.

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 80.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Caruso Immobiliare

Descrizione: appartamento sito al quarto piano composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 vani letto ed un ripostiglio.

Indirizzo: Via Longano 99

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 590,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Solida Immobiliare

Descrizione: appartamento posto al primo piano composto da ingresso, cucina abitabile, salone n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e un ripostiglio.

Indirizzo: via Venezia 50

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: appartamento situato a piano terra composto da ingresso, vano cucina n. 2 stanze e n. 1 bagno.

Indirizzo: via Degli Studi, 84

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 760,87 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: appartamento sito in zona Nasari al quarto piano di un fabbricato con ascensore costituito da ampio soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, n. 2 bagni.

Indirizzo: via Milano 69

Superfici principali e secondarie: 150



Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Next Casa

Descrizione: appartamento sito al terzo piano di un fabbricato con ascensore composto da cucina abitabile, salone, n. 3 camere da letto bagno e ripostiglio.

Indirizzo: via Milano 15

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 641,67 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Next Casa

Descrizione: appartamento situato al secondo piano di un fabbricato con ascensore composto da cucina con ripostiglio, salone, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni.

Indirizzo: via Degli Studi 84

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 632,91 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: staro conservativo normale di abitazioni civili

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 625,00 pari a 625,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato è il metodo di stima per confronto o metodo comparativo.

Esso è il metodo tendente ad ottenere una valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia per la tipologia edilizia, sia per la localizzazione nel territorio comunale, che per la destinazione d'uso e per le condizioni generali quali manutenzione, esposizione, rifiniture e quant'altro possa incidere a determinare il più probabile valore di mercato.

Nel criterio di stima comparativo sono state utilizzate fonti dirette come quelle ricavate da agenzie immobiliari presenti nel territorio comunale, pubblicati nei siti Web di riferimento, (vedasi allegato "G") e fonti indirette quali Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, (vedasi allegato "H").

Il prezzo di vendita riscontrato nelle agenzie immobiliari varia da € 600,00 al metro quadrato, valore minimo riscontrato, a € 750,00 al metro quadrato, valore massimo, con un valore medio di €





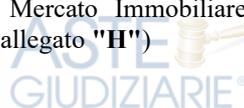
**675,00** al metro quadrato (vedasi allegato "G").

La consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate Anno 2024 Semestre 1, evidenzia che il prezzo di mercato di immobili con destinazione residenziale siti in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in zona periferica codice zona OMI B1 microzona catastale 1 : Abitazioni civili da un minimo di € 520,00 al metro quadrato ad un massimo di € 730,00 al metro quadrato. In media il valore del prezzo riscontrato è pari a € 625,00 al metro quadrato. (cfr. allegato "F").

Si è quindi fatto riferimento al valore medio tra i due indicatori esaminati pari a €  $(675,00+625,00)/2$

= € 650,00 al metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Gabetti Franchising Barcellona Pozzo di Gotto (ME); NextCasa Barcellona Pozzo di Gotto (ME); Caruso Immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME); Solida Immobiliare Barcellona Pozzo di Gotto (ME); Futura Italia Terme Vigliatore (vedasi allegato "G"), Osservatorio del Mercato Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate (OMI) (vedasi allegato "H")



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,68	x	650,00	=	<b>117.442,00</b>
Valore superficie accessori:	19,37	x	650,00	=	<b>12.590,50</b>
					<b>130.032,50</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione dello stato di manutenzione delle rifiniture interne	-3.900,98
decurtazione per le condizioni al rustico delle parti condominiali quali scala, facciata, balconi etc.	-6.501,63



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 119.629,90</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 119.629,90</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per confronto o comparativo adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia per la tipologia edilizia, sia per la localizzazione in ambito comunale, che per la destinazione d'uso e per le condizioni generali quali manutenzione, esposizione, rifiniture.

Nel criterio di stima comparativo sono state utilizzate fonti dirette come quelle ricavate da agenzie immobiliari e pubblicati in appositi siti Web, e fonti indirette quali la banca dati dell'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare. Nell'ambito del metodo di stima comparativo sono stati presi in considerazione per il confronto beni simili per posizione, condizioni di manutenzione ed estensione, medesima destinazione d'uso a quelli oggetto di stima come sopra specificato. Attraverso i normali canali di valutazione individuati nelle agenzie





immobiliari e siti internet specifici operanti a livello nazionale e locali, si è potuto esaminare in modo attendibile il mercato immobiliare della zona interessata.

Delle agenzie immobiliari consultate solo quattro agenzie, ed esattamente: (cfr. allegato "G")

FUTURA ITALIA via Maceo 23 Terme Vigliatore (ME)

SOLIDA IMMOBILIARE via Alfonso La Marmora 21 Barcellona P.G. (ME);

CARUSO IMMOBILIARE via Umberto I° 205 Barcellona P.G. (ME);

NEXT CASA REAL ESTATE agenzia di Barcellona P.G. (ME) via S. Cattafi 62

GABETTI FRANCHISING agenzia di Barcellona P.G. (ME) via J.F. Kennedy 166

Anche per quanto concerne la valutazione dell'Agenzia del Territorio si è fatto riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI individuando la fascia/zona: centrale, il codice di zona B1, la microzona 1, la tipologia prevalente: abitazioni civile, facendo riferimento all'ultima rilevazione ossia al primo semestre del 2024 e valutando la tipologia di abitazioni civili in uno stato conservativo normale.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: FUTURA ITALIA via Maceo 23 Terme Vigliatore (ME) SOLIDA IMMOBILIARE via Alfonso La Marmora 21 Barcellona P.G. (ME); CARUSO IMMOBILIARE via Umberto I° 205 Barcellona P.G. (ME); NEXT CASA REAL ESTATE agenzia di Barcellona P.G. (ME) via S. Cattafi 6, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI)

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
1	appartamento	180,68	19,37	119.629,90	119.629,90
				<b>119.629,90 €</b>	<b>119.629,90 €</b>

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

**€ 2.100,00**

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

**€ 117.529,90**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e

**€ 5.876,50**



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:

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:

€. 111.653,41

data 05/02/2025

il tecnico incaricato  
Gianpaolo Cilona

GIANPAOLO  
CILONA  
05.02.2025  
12:46:11  
GMT+01:00

