



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIAS Cassa Regionale

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA SMEDILE

CUSTODE:

Avv. Doriana Lupica Spagnolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Elena Caruso

CF:CRSLNE69R67A952Z

con studio in MILAZZO (ME) Vicolo Zirilli, 17

telefono: 0909224928

fax: 0909224928

email: elenacarusoarch@gmail.com

PEC: ecaruso@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Arch. Elena Caruso

Pagina 1 di 9

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 79/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN PIER NICETO Via Sen. Pitrone 224, frazione San Pier Marina per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento di mq 94 oltre aree scoperte, totale mq 103, ha l'accesso a piano terra di un fabbricato a due elevazioni. l'affaccio della veranda invece risulta al primo piano rispetto alla strada, dato che il terreno ha un dislivello ed al piano sottostante all'appartamento nei locali parzialmente interrati, sono stati realizzati i garage. La veranda, chiusa a vetri abusivamente, misura circa mq 10. l'impianto di riscaldamento è a metano ed autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.70 MT. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 789 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 214,33 Euro, indirizzo catastale: VIA SEN. PITRONE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.168,68
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.168,68
Data della valutazione:	06/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 25/05/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 112000.

L'immobile è abitato dai cogniugi [REDACTED] ed il figlio, che con preliminare di vendita del 25 maggio 2012 sono entrati in possesso dell'appartamento ancora in

costruzione con annesso il posto auto ancora da individuare. Il contratto di acquisto non è stato perfezionato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

unica formalità pregiudizievole a carico dell'immobile è l'Ordinanza di demolizione di una chiusura a vetri della veranda, in alternativa sanabile con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000 oltre ad € 250 ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, come da ordinanza n. 22/20

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N. 22/20, derivante da COMUNE DI SAN PIER NICETO.
La formalità è riferita solamente a CHIUSURA A VETRI DELLA VERANDA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito di compravendita dei terreni con atti del 06/11/2008 e del 23/06/2011, con concessione edilizia n. 9 del 05/06/2009 la [REDACTED] srl è stata autorizzata a costruire l'immobile in c.a. a due elevazioni fuori terra oltre cantinato e sottotetto, da adibire a civile abitazione, in via Sen. Pitrone nel Comune di San Pier Niceto, frazione San Pier Marina. Con successiva autorizzazione edilizia n. 24 del 08/11/2013, è stato sistemato un terreno limitrofo ed è stato destinato a parcheggio privato di pertinenza dell'immobile in costruzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 9/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE A DUE ELEVAZIONI F.T. OLTRE CANTINATO E SOTTOTETTO

N. 1/2013, per lavori di variante COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE A DUE ELEVAZIONI F.T. OLTRE CANTINATO E SOTTOTETTO, agibilità del 04/12/2013 con il n. 10188 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. 24, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un muro a contenimento di una porzione di terreno da adibire parte a verde attrezzato e parte a parcheggi pertinenziali al fabbricato assentito con C.E. n. 9 /09

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B. Il titolo è riferito solamente al ABITAZIONE FG. 2 PART. 789

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona non normata. Il titolo è riferito solamente al TERRENO FG 2 PART. 57. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO INDICAVA LA ZONA INTERESSATA DALLA PART. 57 PARCO URBANO, SONO SCADUTI I VINCOLI PERTANTO è DIVENTATA ZONA NON NORMATA, BIANCA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

è necessario regolarizzare la pratica urbanistica con una CILA in sanatoria ed aggiornare la planimetria catastale, inserendo la chiusura della veranda.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CHIUSURA A VETRI DI UNA VERANDA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE AMMINISTRATIVA PER ORDINANZA DI DEMOLIZIONE: €1.000,00
- PRATICA EDILIZIA: €500,00
- IMPORTO PER LA CHIUSURA DI 10 mq DI VERANDA: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: la chiusura a vetri di una veranda

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE

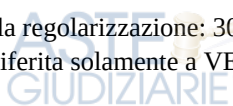
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA CATASTO: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a VERANDA



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN SAN PIER NICETO VIA SEN. PITRONE 224, FRAZIONE SAN PIER MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

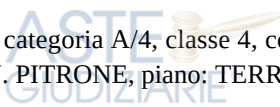


appartamento a SAN PIER NICETO Via Sen. Pitrone 224, frazione San Pier Marina per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento di mq 94 oltre aree scoperte, totale mq 103, ha l'accesso a piano terra di un fabbricato a due elevazioni. l'affaccio della veranda invece risulta al primo piano rispetto alla strada, dato che il terreno ha un dislivello ed al piano sottostante all'appartamento nei locali parzialmente interrati, sono stati realizzati i garage. La veranda, chiusa a vetri abusivamente, misura circa mq 10. l'impianto di riscaldamento è a metano ed autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.70 MT. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 789 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 214,33 Euro, indirizzo catastale: VIA SEN. PITRONE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla zona in battuto di cemento, destinata al parcheggio esterno, identificata alla part. n. 57, si accede allo spazio antistante al fabbricato, che si trova a circa 1 mt sotto al livello della strada. Da un cortile privato, delimitato dallo spazio comune, si accede al portone di accesso all'appartamento. dal portoncino di ingresso ci si immette direttamente in una zona soggiorno. Un angolo cottura delimitato da un tramezzo consente l'accesso alla veranda. Da un disimpegno si accede al bagno alla stanzetta/studio ed alla camera da letto.

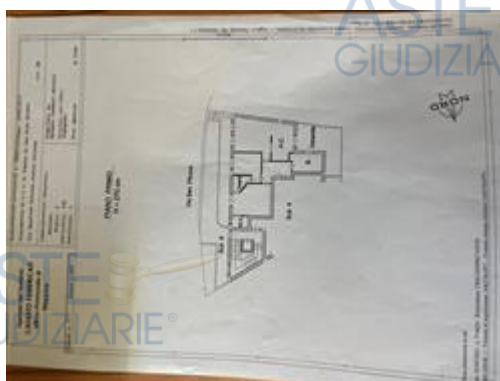
All'esterno un'area scoperta è destinata a parcheggio pertinenziale anche se non sono delimitati i posti riservati.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Superfici principali e secondarie: 103
Superfici accessorie:
Prezzo: 82.800,00 pari a 803,88 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: CASA.IT
Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: VIA SEN. PITRONE
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 857,14 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 54.000,00 pari a 771,43 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: PROPRIETARIO
Descrizione: 5 VANI
Indirizzo: VIA SEN. PITRONE
Superfici principali e secondarie: 103
Superfici accessorie:
Prezzo: 112.000,00 pari a 1.087,38 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

SECONDO OSSERVATORIO AGENZIA DELLE ENTRATE, 2° SEMESTRE 2024, IMPORTO VARIA DA 640 A 900 EURO/MQ, PERTANTO PER L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI CONSIDERANO 825€/MQ

887,56 € X 103 mq = 91.418,68 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

91.418,68



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 91.418,68

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

€. 91.418,68



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo comparativo tra il valore indicato nel 2° semestre 2024 dell'Agenzia delle Entrate ed il valore della compravendita di immobili simili nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di SAN PIER NICETO, agenzie: CASA.IT, osservatori del mercato immobiliare VALORE IMMOBILIARE 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	0,00	0,00	91.418,68	91.418,68
				91.418,68 €	91.418,68 €

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

€. 2.250,00

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

€. 89.168,68

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 89.168,68

data 06/12/2024

il tecnico incaricato



Arch. Elena Caruso

