

**TRIBUNALE DI  
BARCELLONA POZZO di GOTTO**

Provincia di Messina

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. dott. Giuseppe LO PRESTI**

**Procedura Esecutiva nr. 94/2024 R. G. Es.**

**Creditore procedente:**

[REDACTED]  
(rappr.ta dall'avv.to [REDACTED])

**Debitore esecutato:**

[REDACTED]

**ALLEGATO "K"**

**DESCRIZIONE DEI BENI E DEI DATI CATASTALI**

## LOTTO 1

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa n. 15 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 2 piano terra categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, totale 130 mq., totale escluse aree scoperte 126 mq., rendita € 252,81, indirizzo via Pezzanave snc.

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo.

L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vigente. L'immobile inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battaglia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore.

Alle unità abitative si accede dal numero civico 45 della via Pezzanave.

Una scala con rampe ad angolo, contraddistinta dal sub 1 (bene comune non censibile), permette l'accesso al primo piano ed in particolare ad un ballatoio chiuso da aperture a nastro.

Su tale ballatoio insiste anche l'ingresso al secondo piano.

L'unità immobiliare posta al piano terra con accesso dal vano scala è così composta:

- ingresso soggiorno di mq. 24,01 con altezza interna di ml 3,25;
- cucina di mq. 17,60 con altezza interna di ml 2,85;
- camera da letto di mq. 17,47 con altezza interna di ml.3,25;
- camera attualmente adibita ripostiglio di mq. 17,03 con altezza interna di ml 3,32;
- bagno di mq. 5,02;
- W.C. con accesso dall'esterno di mq. 3,50;
- ripostiglio esterno in corrispondenza della corte antistante la via Pezzanave di mq. 3,30;
- locale di sgombero posto antistante all'appartamento di mq. 19,11;
- ripostiglio accanto il locale di sgombero di mq 8.66.

Inoltre fa parte dell'unità anche una struttura in muratura di antica fattura in cattivo stato manutentivo posta di fronte all'appartamento sito al piano terra. Tale struttura è adibita a locale di sgombero ed ha una estensione di mq. 19,11. Adiacente al locale di sgombero descritto si riscontra un ulteriore vano adibito a ripostiglio di mq. 8,66 anch'esso di pertinenza del sub 2. Tali locali sono separati dall'appartamento dalla piccola corte comune individuata con il subalterno 1 quale "bene comune non censibile".

Un piccolo vano sottoscala adibito a ripostiglio con accesso dalla corte antistante la via Pezzanave, posta al di sotto del ballatoio comune individuato come sub 1, appartiene al descritto subalterno 2 ed ha una superficie utile di mq. 3,30.

Gli infissi esterni sono in legno nella camera adibita a ripostiglio e nel bagno, mentre nella camera da letto e nel soggiorno gli infissi sono in alluminio e vetro con persiane in alluminio color avorio. Le porte interne sono in legno compreso il portone d'ingresso situato nel soggiorno.

Nella cucina sono presenti due porta-finestra in alluminio e vetro che comunicano rispettivamente una nella corte di pertinenza l'altra nella parte condominiale sub 1.

Al piano terra gli infissi esterni sono in parte in alluminio pressofuso di colore bianco in alcuni casi con persiane ed in parte in legno con scuri.

Gli infissi interni sono in parte in legno massello di colore naturale.

La pavimentazione è in parte in marmo e in parte in ceramica, quest'ultima si riscontra anche nel servizio igienico sia a pavimento che a parete.

CONSISTENZA  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al Piano Terra	119,30	x	100 %	=	119,30
Corte retrostante	41,69	x	10 %	=	4,17
Locale di sgombero e ripostiglio	37,13	x	25 %	=	9,28
Corte sulla via Pezzanave	8,61	x	10 %	=	0,86
<b>Totale:</b>	<b>206,73</b>				<b>133,61</b>

## LOTTO 2

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa 15 del Comune Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 3 al piano T-1, categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, totale 155 mq., totale escluse aree scoperte 150 mq., rendita € 275,79, indirizzo via Pezzanave snc. T-1.

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo.

L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vigente.

L'immobile inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore come si evince dall'allegato "E".

All'appartamento del piano primo si accede tramite una scala, con ingresso dalla strada che immette in una porzione di edificio contraddistinto dal sub 1 quale bene comune non censibile.

Esso è così composto:

- un ingresso soggiorno di mq 19,53;
- una cucina di mq. 20,30;
- un soggiorno di mq. 18,20;
- una camera letto matrimoniale di mq. 19,00;
- una camera di mq. 15,70;
- un bagno di mq. 6,67;
- un W.C. di mq. 4,16;
- un ripostiglio di mq. 6,03;
- un piccolo ripostiglio di mq. 1,96.

L'altezza utile dei suddetti locale è di m, 3,35 tranne in cucina che ha un'altezza utile di 3,20 m.

Inoltre in corrispondenza del soggiorno vi è un balcone di 4,95 mq. utili, un piccolo balcone di mq. 2,04 utili che collega un ripostiglio di mq. 1,96 ricavato dalla chiusura di parte del balcone.

Inoltre una porzione di fabbricato con accesso sia dal bene comune non censibile (sub 1) che dalla via pubblica attraverso una piccola area indicata in catasto quale corte appartiene al subalterno 3.

Tale parte di fabbricato accatastrato al sub 3, indicato in planimetria catastale quale locale di sgombero, ha una superficie utile di mq. 18,27 mentre l'annessa corte ha una superficie utile di mq. 5,83.

Il locale di sgombero allo stato attuale risulta al rustico e non è rifinito.

Gli infissi esterni sono in alcune camere in alluminio e nella camera da letto in alluminio con scuri, in altre camere quale cucina, camera (mq. 15,70) e ripostiglio sono in legno con tapparelle in pvc mentre nel soggiorno in lamiera zincata verniciata con tapparella in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato.

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al Primo Piano	143,04	x	100 %	=	143,04
Balconi	14,84	x	33 %	=	4,90
Locale di sgombero al piano terra	19,57	x	33 %	=	6,46
Corte al piano terra	6,05	x	10 %	=	0,61
<b>Totale:</b>	<b>183,50</b>				<b>155,00</b>

## LOTTO 3

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa 15 del Comune Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 4 al piano 1-2, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, totale 157 mq., totale escluse aree scoperte 149 mq., rendita € 298,77, indirizzo via Pezzanave snc. 1-2.

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo.

L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vigente. L'immobile inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battaglia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore come si evince dall'allegato "E".

All'appartamento del piano secondo si accede tramite la scala condominiale contraddistinta dal sub 1 (B.C.N.C.), con ingresso dalla via Pezzanave, che dal piano terra conduce ad un ballatoio al primo piano su cui insiste il portone di ingresso al secondo piano.

Una scala in ferro di esclusiva pertinenza del sub 4 consente l'accesso dal primo piano al secondo.

L'appartamento al secondo piano contraddistinto al subalterno 4 è così composto:

- un ingresso soggiorno di mq. 21,08;
- una cucina di mq. 28,95;
- una camera da letto di mq. 20,07;
- una camera da letto di mq. 16,72;
- un bagno di mq. 6,70;
- un W.C. di mq. 4,44;
- un ripostiglio di mq. 7,58;
- un ripostiglio di mq. 10,71.

Inoltre vi è un balcone di mq. 15,14 di superficie utile che si affaccia sulla via Pezzanave, un balcone retrostante di mq. 5,90 di superficie utile e un balcone ad angolo con affaccio sulla corte interna esteso quale superficie utile mq. 7,55.

Una porzione del balcone con affaccio su corte interna è stato chiuso oltre l'altezza del parapetto con elementi in alluminio e vetro formando un piccolo volume ad uso ripostiglio.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro di colore avorio con persiane presenti solo in alcuni ambienti. Le porte interne sono in legno, mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato.

### CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Appartamento al secondo piano	151,40	x	100 %	151,40
Balconi	35,98	x	33 %	11,87
<b>Totale:</b>	<b>187,38</b>			<b>163,27</b>