



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti



CUSTODE:

Avv. Giuseppe Cappellano



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Arch.PIETRO CRINO'

CF:CRNPTR58C28A638Q

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) PIAZZA DUOMO 4

telefono: 0909791249

email: pietr.crino@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 96/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Leonardo Sciascia 9, quartiere c.da Petrarò, della superficie commerciale di **122,65** mq per la quota di:

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

L'appartamento, posto al II° piano (terza elevazione f.t.), fa parte del fabbricato residenziale, dotato di ascensore, costituito da n.7 appartamenti, sito in via Leonardo Sciascia n.9. Il fabbricato, in linea, è costituito da una parte a tre elevazioni fuori terra, (p.t.,1°,2° piano) ed una parte a 4 elev. f.t. (p.t.,1°,2°,3°piano), piu' piano cantinato, dove si trovano le cantine e i posto auto; L'appartamento in oggetto è situato nella parte a tre elev.f.t., al II° piano, int.6, ed è confinante a Nord-est con vano scala, vano ascensore e altro appartamento, a sud-ovest con strada pubblica (via Leonardo Sciascia), a sud-est con area esterna part.1501, a nord-ovest con area esterna part.1501. L'appartamento ha una superficie utile(Su), di circa 92 mq. netta residenziale, oltre quattro balconi, 2 esposti a sud-ovest dalla sup.ca. 3.84 mq. e di 4,56 mq., 1 a sud-est di ca.5,20 mq., 1 a nord-ovest di ca. 5,53 mq. L'appartamento è formato da zona giorno: ingresso che si apre direttamente sul soggiorno di ca. mq.22.00 e da cucina con ripostiglio di ca. mq.17,90; attraverso una porta si accede alla zona notte: costituita da disimpegno di ca. mq. 2,88, stanza da letto matrimoniale di ca. mq. 16.00, stanza da letto di ca. mq. 13,86, bagno di ca. mq. 4,60, wc. di ca.mq. 4,92, studio di ca. mq.9.00. Tali ambienti hanno un'altezza di mt. 2.70.

Pertinenze dell'appartamento:

- 1) Cantina, (sub.7, insieme all'appartamento) ubicata al piano seminterrato dello stabile in oggetto.
- 2) Posto auto (sub 15), ubicato al piano seminterrato dello stabile in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 858 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 08, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PETRARO SNC piano: S1-2 interno: 6 scala: B; Via Leonardo Sciascia 9, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2009 Repertorio n.: 64857 Rogante: SPINELLA FELICE Sede: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11177.1/2009)
Coerenze: confinante a Nord-est con vano scala, vano ascensore e altro appartamento, a sud-ovest con strada pubblica (via Leonardo Sciascia), a sud-est con area esterna part.1501, a nord-ovest con area esterna part.1501.
- foglio 19 particella 858 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 08, consistenza 13 mq, rendita 35,58 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PETRARO SNC piano: S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2009



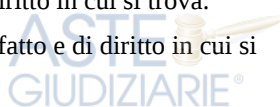
Coerenze: confina con spazio di manovra sub.1, con terrapieno e con posto auto sub.14.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,65 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:	€. 79.357,82
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.200,00
Data di conclusione della relazione:	07/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è occupato in qualità di proprietari: dal Sig. *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** . L'occupazione risale alla data di acquisto dell'immobile del 2009.

-Svolgimento sopralluogo-

Il sottoscritto in data 11/02/2025 su convocazione dell'Avv. Giuseppe Cappellano, in qualità di Custode giudiziario, previo avviso alle parti formalizzato dal Custode giudiziario, alle ore 16.00, si è trovato presso l'immobile esecutato, sito in Barcellona P.G. via Leonardo Sciascia n.9, per una prima ispezione visiva. Sul luogo era presente l'Avv. Giuseppe Cappellano, in qualità di custode giudiziario, e il Sig. *** DATO OSCURATO *** . Si è concordato con il Sig. *** DATO OSCURATO *** , che in data da definirsi successivamente (previo avviso telefonico) si sarebbe svolto il sopralluogo tecnico da effettuarsi mediante rilievi e foto dell'immobile. Le operazioni di sopralluogo, previo avviso alle parti, hanno avuto inizio in data 25/02/2025 alle ore 16.00 in Barcellona P.G., presso l'immobile sito in via Leonardo Sciascia n.9. Sul luogo era presente il Sig. *** DATO OSCURATO *** , anche in rappresentanza della moglie Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , ed un mio collaboratore Geom. *** DATO OSCURATO *** . Il sottoscritto, con l'ausilio del collaboratore, ed alla presenza degli intervenuti, ha svolto le operazioni peritali mediante rilievo metrico e fotografico dell'immobile e, preso nota su fogli separati dal verbale, alle ore 17.00 chiudeva le operazioni peritali, con riserva di tornare sul posto qualora durante la stesura della relazione se ne fosse ravvisasse la necessità.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Alla data della trascrizione del pignoramento dell'immobile non vi erano diritti reali a favore di terzi.
- Formalità -iscrizioni e trascrizioni- (che verranno cancellate o che comunque resteranno inopponibili all'acquirente).
- Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Spinella Felice del 3 ottobre 2003 repertorio n. 60403 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in



data 13 ottobre 2003 al numero generale 28564 e al numero particolare 3712 a favore di *** DATO OSCURATO *** Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, *** DATO OSCURATO *** domicilio ipotecario eletto in *** DATO OSCURATO *** Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di f 1.639.234,15 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di fi 3.278.468,30, durata 15 anni, a carico di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCT a Foglio 19 Particella 187, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 802, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 857, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 858, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 1501 siti nel comune di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) oggetto della procedura e altri beni. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: Frazione G 142.542,10 JE 71.251,05)

Foglio 19 Particella 858 Subalterno 7

Foglio 19 Particella 858 Subalterno 15

- **Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Funz. Unep Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto del 20 giugno 2022 repertorio n. 581 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 15 luglio 2022 al numero generale 19541 e al numero particolare 15588 a favore di *** DATO OSCURATO *** , a carico di *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 858 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 858 Subalterno 15 siti nel comune di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) oggetto della procedura.

- **Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Unep Presso Il Tribunale Di Barc. Pozzo Di Gotto di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) del 28 giugno 2023 repertorio n. 722 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 14 luglio 2023 al numero generale 19705 e al numero particolare 15850 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con *** DATO OSCURATO *** , a carico di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** € per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 858 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 858 Subalterno 15 siti nel comune di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) oggetto della procedura.

- **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Spinella Felice del 3 ottobre 2003 repertorio n. 60403 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 29 agosto 2023 al numero generale 23829 e al numero particolare 1880 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526 *** DATO OSCURATO *** per capitale di f 71.251,05 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di C 142.542,10, a carico di *** DATO OSCURATO *** per i diritti di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 858 Subalterno 15, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 858 Subalterno 7 siti nel comune di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) oggetto della procedura. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina il 13 ottobre 2003 al numero generale 28564 e al numero particolare 3712 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato.

- **Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Uff.giud. Barcellona Pozzo Di Gotto del 8 novembre 2024 repertorio n. 1502 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 27 novembre 2024 al numero generale 31836 e al numero particolare 25610 a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , a carico di *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 858 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 858 Subalterno 15 siti nel comune di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) oggetto della procedura.

- Il bene oggetto di pignoramento non è gravato da vincoli di carattere storicoartistico, paesaggistico e idrogeologico, o da servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, il diritto sui beni del debitore pignorato non deriva da alcuno dei suddetti

titoli. Sulla base dei documenti in atti non vi sono formalità e vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Esiste un regolamento Condominiale, la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è residenziale. L'importo annuo delle spese fisse di gestione a carico dell'unità immobiliare ammonta a € 600,00; vi sono spese condominiali non pagate, negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia, che ammontano ad € 1.200,00. Vi sono spese straordinarie, per lavori di infiltrazioni, deliberate nel novembre 2023, per un importo di € 12.634,34 e, nel piano di riparto inviato ai condomini dall'Amministratore del condominio, in data 25 gennaio 2025, la quota a carico di *** DATO OSCURATO *** risulta di € 704,43; tale importo non risulta saldato. Non vi sono altre spese straordinarie già deliberate. Non vi sono altri procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato.

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 03/10/2003 a firma di Notaio Spinella Felice ai nn. 60403 di repertorio, iscritta il 13/10/2003 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 28564/3712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da -Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.278.468,30,.

Importo capitale: 1.639.234,15.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: Frazione G 142.542,10 J€ 71.251,05) Foglio 19 Particella 858 Subalterno 7 Foglio 19 Particella 858 Subalterno 15

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/10/2003 a firma di atto Notaio Spinella Felice ai nn. 60403 di repertorio, iscritta il 29/08/2023 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 23829/1880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 142.542,10.

Importo capitale: 71.251,05.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina il 13 ottobre 2003 al numero generale 28564 e al numero particolare 3712 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 20/06/2022 a atto Funz. Unep Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto ai nn. 581, trascritta il 15/07/2022 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 19541/15588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Funz.



Unep Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto

pignoramento, stipulata il 28/06/2023 a firma di atto Unep Presso Il Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) ai nn. 722 di repertorio, trascritta il 14/07/2023 ai nn. 19705/15850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Unep Presso Il Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME)

pignoramento, registrata il 08/11/2024 a atto Uff.giud. Barcellona Pozzo Di Gotto ai nn. 1502, trascritta il 27/11/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 31836/25610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Uff.giud. Barcellona Pozzo Di Gotto

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: **€. 704,43**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.200,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vincolo destinazione residenziale
Ulteriori avvertenze:

Sulla base dei documenti in atti non vi sono formalità e vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente; per gli oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, vi sono quelli relativi alle spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia che ammontano a € 1.200,00 e le spese per lavori straordinari che ammontano ad € 704,43. Tali somme sono detratte dal valore di stima dell'immobile. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Immobile con fine lavori, del costruttore *** DATO OSCURATO *** , in data 2005, è stato acquistato in data 2009 dagli attuali proprietari - *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2009), con atto stipulato il 24/04/2009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2009), con atto stipulato il 24/04/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **308/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori di Costruzione di n. 23 alloggi in C/da Petrarò., rilasciata il 04/12/2001 con il n. 308/2001 di protocollo, agibilità del 27/06/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D. n.106 del 08/02/2007 , l'immobile ricade in zona "Zona C.2.1 – Zona per l'edilizia residenziale pubblica agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o in corso di attuazione" (art. 124 delle N.T.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'immobile è soggetto a determinate prescrizioni urbanistiche, in quanto, nel vigente P.R.G. in forza di delibera D.D. n.106 del 08/02/2007 dell'Ass. Terr. E Amb. Regione Sicilia esso ricade in "Zona C.2.1 – Zona per l'edilizia residenziale pubblica agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o in corso di attuazione" (art. 124 delle N.T.A.) così definita: "... sono confermate le specifiche destinazioni d'uso, nonché le norme di attuazione dei relativi interventi edificatori e gli oneri previsti dalle relative Convenzioni". Nel caso di specie ricade in " Zona C.2.1 " art. 124 delle N.T.A.

Le destinazioni d'uso consentite sono residenziali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Esaminato il fascicolo in atti presso il Tribunale di Barcellona P.G. si è riscontrata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., I dati risultanti dalla certificazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi. Nella stessa si evince le vicende dell'immobile nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; i proprietari succedutisi in tale periodo; il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio (vedi certificazione Notarile agli atti). Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile pignorato era in tutto proprietà degli esecutati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.380/01-L.R.16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. in forza di delibera D.D. n.106 del 08/02/2007 dell'Ass. Terr. E Amb. Regione Sicilia esso ricade in "Zona C.2.1)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA LEONARDO SCIASCIA 9,
QUARTIERE C.DA PETRARO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Leonardo Sciascia 9, quartiere c.da Petrarò, della superficie commerciale di **122,65** mq per la quota di:

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

L'appartamento, posto al II° piano (terza elevazione f.t.), fa parte del fabbricato residenziale, dotato di ascensore, costituito da n.7 appartamenti, sito in via Leonardo Sciascia n.9. Il fabbricato, in linea, è costituito da una parte a tre elevazioni fuori terra, (p.t.,1°,2° piano) ed una parte a 4 elev. f.t. (p.t.,1°,2°,3°piano), piu' piano cantinato, dove si trovano le cantine e i posto auto; L'appartamento in oggetto è situato nella parte a tre elev.f.t., al II° piano, int.6, ed è confinante a Nord-est con vano scala, vano ascensore e altro appartamento, a sud-ovest con strada pubblica (via Leonardo Sciascia), a sud-est con area esterna part.1501, a nord-ovest con area esterna part.1501. L'appartamento ha una superficie utile(Su), di circa 92 mq. netta residenziale, oltre quattro balconi, 2 esposti a sud-ovest dalla sup.ca. 3.84 mq. e di 4,56 mq., 1 a sud-est di ca.5,20 mq., 1 a nord-ovest di ca. 5,53 mq. L'appartamento è formato da zona giorno: ingresso che si apre direttamente sul soggiorno di ca. mq.22.00 e da cucina con ripostiglio di ca. mq.17,90; attraverso una porta si accede alla zona notte: costituita da disimpegno di ca. mq. 2,88, stanza da letto matrimoniale di ca. mq. 16.00, stanza da letto di ca. mq. 13,86, bagno di ca. mq. 4,60, wc. di ca.mq. 4,92, studio di ca. mq.9.00. Tali ambienti hanno un'altezza di mt. 2.70.

Pertinenze dell'appartamento:

- 1) Cantina, (sub.7, insieme all'appartamento) ubicata al piano seminterrato dello stabile in oggetto.
- 2) Posto auto (sub 15), ubicato al piano seminterrato dello stabile in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 858 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 08, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PETRARO SNC piano: S1-2 interno: 6 scala: B; Via Leonardo Sciascia 9, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2009 Repertorio n.: 64857 Rogante: SPINELLA FELICE Sede: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11177.1/2009)
Coerenze: confinante a Nord-est con vano scala, vano ascensore e altro appartamento, a sud-ovest con strada pubblica (via Leonardo Sciascia), a sud-est con area esterna part.1501, a nord-ovest con area esterna part.1501.
- foglio 19 particella 858 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 08, consistenza 13 mq, rendita 35,58 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PETRARO SNC piano: S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2009
Coerenze: confina con spazio di manovra sub.1, con terrapieno e con posto auto sub.14.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista aerea

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale ammesso ai benefici di cui alla L.R. 05/08/78 N° 457 (programma d'edilizia convenzionata agevolata ai sensi dell'art.132 comma 1 della L.R.1/9/93 N° 25), in forza del D.A. n°96 del 15/02/2000. Il fabbricato, (ricadente in Zona C.2.1 del PRG) di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 308/2001, rilasciata dal Comune di Barcellona P.G. a " *** DATO OSCURATO *** " di " *** DATO OSCURATO *** " " *** DATO OSCURATO *** ", in data 04/12/2001, per lavori di Costruzione di n. 23 alloggi in C/da Petrarò. Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 26/07/2006 dal Comune di Barcellona P.G. L'appartamento, posto al II° piano (terza elevazione f.t.), fa parte del fabbricato residenziale, dotato di ascensore, costituito da n.7 appartamenti, sito in Barcellona P.G., via Leonardo Sciascia n.9. Il fabbricato, in linea, è costituito da una parte a tre elevazioni fuori terra, (p.t.,1°,2° piano) ed una parte a 4 elev. f.t. (p.t.,1°,2°,3°piano), più' piano cantinato, dove si trovano le cantine e i posto auto; la copertura del fabbricato è con tetto a falde con struttura in legno e finitura superiore in tegole tipo portoghese. L'appartamento in oggetto è situato nella parte a tre elev.f.t., al II° piano, int.6, ed è confinante a Nord-est con vano scala, vano ascensore e altro appartamento, a sud-ovest con strada pubblica (via Leonardo Sciascia), a sud-est con area esterna part.1501, a nord-ovest con area esterna part.1501. L'appartamento ha una superficie utile(Su), di circa 92 mq. netta residenziale, una superficie coperta al lordo di circa mq. 108,50, oltre quattro balconi, 2 esposti a sud-ovest dalla sup.ca. 3.84 mq. e di 4,56 mq., 1 a sud-est di ca.5,20 mq., 1 a nord-ovest di ca. 5,53 mq. L'appartamento, dotato di riscaldamento autonomo con radiatori, è formato da zona giorno: ingresso che si apre direttamente sul soggiorno di ca. mq.22.00 (da cui attraverso una portafinestra si

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

accede al balcone, di ca. mq.5,53, esposto a nord-ovest) e da cucina con ripostiglio di c.a. mq.17,90 (da cui attraverso una porta-finestra si accede al balcone, di ca. mq.5,20, esposto a sud-est); attraverso una porta si accede alla zona notte, costituita da: disimpegno di ca. mq. 2,88; stanza da letto matrimoniale di ca. mq. 16.00(da cui attraverso una porta-finestra si accede al balcone, di ca. mq.4,56, esposto a sud-ovest); stanza da letto di ca. mq. 13,86 (da cui attraverso una porta finestra si accede al balcone, di ca. mq.3,84, esposto a sud-ovest); bagno di ca. mq. 4.60 (dotato di vasca da bagno, wc, bidet e lavabo); wc. di ca.mq. 4,92, (dotato di box doccia, wc, bidet e lavabo); studio di ca. mq.9.00. Tali ambienti hanno un'altezza di mt. 2.70. Le pareti interne sono in laterizio forato dello spessore di cm. 8, trattate con intonaco civile e tinteggiate in vari colori in base all'ambiente, la pavimentazione è in piastrelle monocottura, le porte in legno tamburato color noce scuro, gli infissi esterni con persiane in alluminio anodizzato color antracite e infissi di colore bianco; impianto elettrico del tipo sottotraccia in uso, impianto idrico con tubi sottotraccia in uso. Il fabbricato è realizzato con pareti esterne, di 30 cm., trattate con intonaco costituito da rinzafo con malta bastarda di cemento e rifinite; le condotte di scarico delle acque pluviali, bianche e luride dell'intero fabbricato, sono

allacciate alla conduttura comunale, lungo la via Leonardo Sciascia. Le condizioni generali dell'unità immobiliare, allo stato attuale, si presentano in buono stato, anche se necessita di qualche intervento, in particolare:l' appartamento si trova al II° piano, terza elev. f.t., quindi, al di sotto della copertura, ed è visibile in un angolo della stanza da letto, in prossimità del soffitto, un fenomeno di condensa; nella parete che divide l'ingresso dalla cucina, in corrispondenza del pilastro, è visibile una problematica legata al giunto tecnico; inoltre nella parte esterna, nell'intradosso della copertura in aggetto, sopra i balconi, si notano segni di dilavamento dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche. Si sono riscontrate delle lievi difformità nell'appartamento, (eseguiti nella fase costruttiva), rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria di progetto, in particolare: il tramezzo che divide la cucina dalla stanza studio è spostato di circa 50 cm. a favore della cucina; l'apertura di una porta nel vano cucina verso una rientranza della stessa; la parete che confina col vano scala, è traslata di circa 20 cm. verso l'interno del soggiorno; il tramezzo che divide il bagno dalla stanza da letto è spostato di circa 20 cm, verso l'interno del bagno, annullando la risega nella stanza da letto, presente nelle planimetrie, ed allineando così il tramezzo a filo muro.

Tali difformità non sono pregiudizievoli, ne' possono ritenersi lavori abusivi, in quanto, si configurano come attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 3 L.R.16/16, c.2 lett. b) recepimento con modifiche dell'articolo 6 comma 2 del DPR 380/01, che così recita " b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte diesse".Quindi dal punto di vista urbanistico e edilizio non comporta alcun abuso, dal punto di vista catastale invece, facendo riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio avente come oggetto: Attuazione del Decreto Legge 31/05/2010, n. 78, art. 19 comma 14 - prime indicazioni, al punto 3 lett. e)Variazioni delle unità immobiliari per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione, si legge: "Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità." Nel caso de quo, può trovare applicazione, in quanto, le lievi difformità riscontrate rientrano nella casistica enunciata da detta circolare, riguardante lievi modifiche interne, dovute allo spostamento di tramezzi, e apertura di una porta, gli stessi risultano tali, da non variare ne il numero dei vani ne la loro funzionalità, pertanto, non si rende necessaria la denuncia di variazione e/o aggiornamento della planimetria catastale presente agli atti. Quindi, in definitiva, per quanto riportato sopra, non si riscontrano irregolarità edilizie.

Pertinenze dell'appartamento: 1) Posto auto (sub 15), ubicato al piano seminterrato dello stabile in

oggetto. A detto locale seminterrato si può accedere sia dall'esterno, attraverso un'apertura con saracinesca in metallo munita di comando elettrico tramite una rampa collegata con la via pubblica Leonardo Sciascia, sia dall'interno dell'androne, tramite scale e ascensore. Il posto auto, di sup.c.a.mq.14 e altezza di mt.3.20, confina con spazio di manovra sub.1, con terrapieno e con posto auto sub.14. L'ambiente è pavimentato con piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e pitturate. E' dotato di adeguato impianto elettrico allacciato alla rete elettrica ed è in buone condizioni di conservazione.

2) Cantina, (sub.7, insieme all'appartamento) ubicata al piano seminterrato dello stabile in oggetto. A detto locale seminterrato si può accedere sia dall'esterno, attraverso un'apertura con saracinesca in metallo munita di comando elettrico tramite una rampa collegata con la via pubblica Leonardo Sciascia, sia dall'interno dell'androne, tramite le scale e ascensore. La cantina confina con spazio B.C.N.C. sub.1, con terrapieno e con sub 5 altra ditta. L'ambiente, di ca.9.50 mq. ed altezza di 3.20 mt, risulta pavimentato con piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e pitturate. E' dotato di adeguato impianto elettrico allacciato alla rete elettrica ed è in buone condizioni di conservazione.

- Caratteristiche costruttive del fabbricato:

-Altezza interpiano mt.2,95;

-Fondazioni del tipo a travi rovesce, in c.a., collegati a maglia chiusa;

-Le Strutture portanti, pilastri e travi in c.a. intelaiate, formanti maglie chiuse nei piani verticali e orizzontali, con i pilastri infissi nelle fondazioni a perfetto incastro;

-I Solai di piano e di copertura sono a struttura mista di laterizi e travetti precompressi con sovrastante soletta in c.a.

-La Copertura del corpo di fabbrica è costituita da una struttura leggera in legno appoggiata direttamente sui cordoli perimetrali in c.a. e sui tratti di pilastro in mezzzeria fuoriuscenti dall'ultimo solaio in c.a., con finiture superiori in tegole tipo Portoghese;

-Scale, strutturalmente realizzate in c.a. alzate 16-17 cm., pedate 30 cm., rivestite in marmo tipo botticino, passamani di ferro.

-Caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. n° 633/1972: l'immobile in oggetto (Cat. A/2) si classifica come fabbricato abitativo- (sono quelli classificati o classificabili nel gruppo catastale "A"); la vendita immobiliare è esente da IVA; non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) per mancanza del libretto dell'impianto termico e del rapporto di controllo, obbligatori, in caso di esistenza dell'impianto termico, per la trasmissione alla Regione Sicilia unitamente all'APE. Pertanto l'aggiudicatario dovrà registrare l'impianto termico presso il catasto Regionale impianti, formare il libretto impianto presso la ditta di manutenzione a cui fa riferimento la caldaia e provvedere al rapporto di controllo. I costi complessivi, comprensivi dell'APE, si stimano in Euro 1.500,00. Tali costi sono detratti dalla valutazione dell'immobile.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	108,50	x	100 %	=	108,50
Balconi 4	19,00	x	25 %	=	4,75
cantina	9,50	x	40 %	=	3,80
Posto auto	14,00	x	40 %	=	5,60



Totale:	151,00	122,65
---------	--------	--------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico – comparativo

Il criterio di stima si basa su un giudizio sintetico sulle caratteristiche dell'immobile e tiene conto della localizzazione urbana, della destinazione funzionale, della tipologia immobiliare, dell'epoca di costruzione, del livello di qualità costruttiva, e lo pone a confronto diretto con altri immobili di caratteristiche simili ricadenti nella stessa zona, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico, il metro quadrato (che rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazione e precisione nel costruire la comparazione). Il metro quadro fa riferimento alla superficie commerciale, intendendo per essa quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi), considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini e moltiplicando le superfici accessorie e scoperte per dei coefficienti:

- cantina- 40%
- box auto – 40%
- Balconi- 25%

Calcolo superficie commerciale unità immobiliare:

Le superfici, considerate per il calcolo della sup. commerciale totale dell'immobile, sono: abitazione circa 108,50 mq., 4 balconi, c.a.19 mq., cantina c.a. 9,50 mq., box auto c.a. 14 mq.. La superficie commerciale dell'unità immobiliare (al lordo delle murature compreso le superfici accessorie) è di:

$$108,50 \text{ mq.} + (9,50 \text{ mq.} \times 0,40) + (14 \text{ mq.} \times 0,40) + (19 \text{ mq.} \times 0,25) = 122,65 \text{ mq.}$$

Le fonti di informazione

L'indagine del mercato immobiliare della zona in cui è sito l'unità immobiliare oggetto di stima è consistita nella individuazione dei prezzi di mercato vigenti nella zona, quali i dati di agenzie immobiliari presenti sul territorio

(Immobiliare.it) e da fonti indirette, cioè i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare 1° semestre 2024 dell'Agenzia delle Entrate, di Borsino immobiliare. it., Requot immobiliare.

Fonti indirette (Osservatori Immobiliari)

-Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate Provincia di Messina-

Anno 2024 - Semestre 1 ,Provincia: MESSINA Comune: Barcellona P.G.

Fascia/zona: Centrale,Codice di zona: B1 Microzona catastale n.:1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Stato conservativo Superficie (L/N) Superficie (L/N)

Abitazioni normale Valore Mercato (€/mq) Valori Locazione (€/mq x mese)
civili Min 520 Max 730 Min 3 Max 4.4

Box Normale 310 460 L 3.8 5.7

-Borsino immobiliare.it – Barcellona P.G. semicentro – abitaz.civili

Valore €/ M²

Vendita Affitto (€/mq x mese)

Valore minimo Euro 547

Valore minimo Euro 3,10

Valore medio Euro 734

Valore medio Euro 4,15

Valore massimo Euro 921

Valore max Euro 5,20

Box-V.minimo 260

V.minimo 3.30

V. medio 339

V.medio 4.34

V.max 417

V.max 5.39

Requot Immobiliare- Barcellona P.G. –Abitaz. civili, via Sciascia

Valore Vendita €/Mq -

Affitto Min: 4,00 €/Mq –(€/mq x mese)





Min: 600 €/Mq - Max: 890 €/Mq

Max: 5,00 €/Mq

Box Min: 305 €/Mq - Max: 455 €/Mq

4,00 €/Mq - Max: 6,00 €/Mq

Per cui il valore unitario medio ricavato dalle fonti indirette degli Osservatori Immobiliari è di:

$\text{€/mq } 625 + 734 + 745/3 = \text{€/mq. } 701,33\text{-arr. } \mathbf{700,00 \text{ €/mq.}}$

Da cui si ricava un valore di: $700,00 \text{ €/mq.} \times 122,65 \text{ mq. sup.comm.} = \text{€ } 85.855,00$

-Estrazione dati da Agenzie immobiliari

Si è riscontrato un Appartamento, con cantina e posto auto posto, cons. 123 mq. sup. comm, al piano terra rialzato, facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra - zona C. 2.1, sito in Comune di Barcellona P. G. (ME) Contrada Petraro, Via Leonardo Sciascia, valutazione € 86.500,00; 703 €/mq.

Si ritiene congruo attribuire il valore unitario medio, tra quello rilevato dall'Osservatorio Immobiliare e quello rilevato dai dati delle agenzie immobiliari

$V.u.m. = \text{€/mq } 700,00 + 703,00 / 2 = \text{€/mq } 701,50$, arr. € /mq.700,00;

$\text{€/mq.} 700,00 \times 122,65 \text{ mq.} = \text{€ } 85.855,00$ (Conferma il dato medio degli Oss. Immobiliari).

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente A)), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente B), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente Ω).

Il coefficiente relativo alla zona A tiene conto, essenzialmente, delle caratteristiche posizionali (centralità e vicinanza), delle caratteristiche funzionali (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi, impatto ambientale), delle caratteristiche estetiche (emergenze naturalistiche, panoramicità, fruibilità,) e delle caratteristiche sociali (andamento della popolazione, numero di reati) a cui si attribuiscono, in questo caso, i seguenti valori:

A1 (caratteristiche posizionali) = 0,99

A2 (caratteristiche funzionali) = 0,99

A3 (caratteristiche estetiche) = 1

A4 (caratteristiche sociali) = 0,99

$A = A1 \times A2 \times A3 \times A4 = 0,97$

Il coefficiente relativo all'edificio B si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: funzionali (dotazione impianti), estetiche (decoro architettonico), sociali (tranquillità condominiale) e di conservazione (stato di conservazione), a cui corrispondono i seguenti valori:

B1 (caratteristiche funzionali) = 1

B2 (caratteristiche estetiche) = 1

B3 (caratteristiche sociali) = 1

B4 (stato di conservazione) = 0,99

$B = B1 \times B2 \times B3 \times B4 = 0,99$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare Ω prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'alloggio oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: funzionale (composizione architettonica), estetico (qualità degli elementi architettonici), posizionale (piano, tipo di affaccio, esposizione), dimensionale (taglio dimensionale) e di conservazione (stato di conservazione), a cui vengono attribuiti i seguenti valori:

$\Omega 1$ (aspetti funzionali) = 1

$\Omega 2$ (varianti estetiche) = 1

$\Omega 3$ (varianti posizionali) = 1

$\Omega 4$ (varianti dimensionali) = 1

$\Omega 5$ (varianti di conservazione) = 0,99

$\Omega = \Omega 1 \times \Omega 2 \times \Omega 3 \times \Omega 4 \times \Omega 5 = 0,99$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà: $K = A \times B \times \Omega = 0,97 \times 0,99 \times 0,99 = 0,95$

Il valore unitario relativo all'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla





formula: $V_u = V_m \times K$

dove V_u = Valore unitario

V_m = Valore commerciale medio

K = Coefficiente correttivo complessivo

Dato il valore commerciale medio per la zona pari ad €/mq 700,00 il valore unitario dell'immobile risulta quindi:

$V_u = \text{€/mq } 700,00 \times 0,95 = \text{€} 665,00 \text{ €/mq}$

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

€/mq 665,00 × mq 122,65 = € 81.562,25.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,65 x 665,00 = **81.562,25**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese lavori straordinari deliberati ed eseguiti	-704,43
messa a norma impianto termico(doc. libretto impianto,rapporto di controllo) per APE,	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.357,82**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.357,82**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima seguito e che risulta idoneo allo scopo è quello del più probabile valore di mercato.

- Metodo sintetico-comparativo -

Il criterio di stima si basa su un giudizio sintetico sulle caratteristiche dell'immobile e tiene conto della localizzazione urbana, della destinazione funzionale, della tipologia immobiliare, dell'epoca di costruzione, del livello di qualità costruttiva, e lo pone a confronto diretto con altri immobili di caratteristiche simili ricadenti nella stessa zona, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico, il metro quadrato (che rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazione e precisione nel costruire la comparazione). Il metro quadro fa riferimento alla superficie commerciale, intendendo per essa quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi), considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini e moltiplicando le superfici accessorie e scoperte per dei coefficienti:

- cantina- 40%
- box auto – 40%
- Balconi- 25%



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona P.G., conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Barcellona P.G., agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare dell'Osservatorio del mercato



immobiliare 1° semestre 2024 dell'Agenzia delle Entrate, di Borsino immobiliare. it., Requot immobiliare.

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	122,65	0,00	79.357,82	79.357,82
				79.357,82 €	79.357,82 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile è indivisibile.

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: **€. 79.357,82**

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: **€. 7.935,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.200,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 22,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.200,00**

data 07/04/2025

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: Arch.PIETRO CRINO'

Pagina 15 di 16



Arch.PIETRO CRINO'

