



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

AVV. FRANCESCO GIUNTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Rocco Nastasi

CF:NSTRCC66E04F206K

con studio in PACE DEL MELA (ME) V. G.NOE', 20 - GIAMMORO

telefono: 00390909385059

fax: 00390909384589

email: arna@tin.it

PEC: rocco.nastasi@ingpec.eu

tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 1 di 42



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 76/2024**LOTTO 1**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ROMA 70, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

Trattasi di un locale posto al piano terra composto da negozio, Wc e antibagno, l'accesso avviene direttamente dalla prospiciente via Roma.

Superficie complessiva di circa 48 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,90 ml..Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 166 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 23 mq,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA PART. 166 SUB 7 - VIA ROMA DA CUI SI ACCEDE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2008.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 48,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 50.372,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 42.800,00 |
| Data della valutazione: | 14/01/2025 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data di sopralluogo l'unità immobiliare risultava utilizzata da parte del debitore a deposito occasionale di mobilio e altri oggetti come lampadari, elettrodomestici ecc. Si precisa, inoltre, che la consistenza dell'unità immobiliare, rilevata in sede di sopralluogo, risulta inferiore a quella desumibile dalla planimetria catastale associata in banca dati catastale all'identificativo catastale foglio 52, mappale 166, sub 6, oggetto di pignoramento. L'unità immobiliare infatti, successivamente alla data di iscrizione di ipoteca (16/04/2004), è stata oggetto di lavori di divisione, mediante i quali è stato scorporato un vano di circa 2,17 mq. Detto vano è stato annesso al limitrofo vano scala condominiale per la realizzazione di un vano ascensore (cfr. planimetria stato di fatto e planimetria catastale). La data di realizzazione di detti lavori di divisione è desumibile dai titoli abilitativi edilizi riferibili all'intervento edilizio in argomento e precisamente: Concessione Edilizia n. 204/2008 del 02/12/2008 e Comunicazione opere interne presentata al Comune di Barcellona P.G. il 20/09/2012. Ai fini di ripristinare l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, riferibile alla data di iscrizione di ipoteca, è necessario solamente abbattere la parete divisoria realizzata per lo scorporo del predetto vano ascensore, precisando che attualmente non risulta installato alcun impianto ascensore nel fabbricato, inoltre, tutto ed intero il fabbricato, compreso il vano scala condominiale, risulta di proprietà dei debitori con le stesse quote di proprietà dell'unità immobiliare in argomento

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**, stipulata il 09/04/2004 a firma di notaio FELICE SPINELLA ai nn. 61193 di repertorio, iscritta il 16/04/2004 a conservatoria Messina ai nn. 10658 R.G. 836 R.P., a favore di CREDITO SICILIANO S.p. (ciascuno senza quote e diritti Vincenzo (per 1/6 ciascuno), rinnovazione riferita a quella is Importo ipoteca: 300.000.
Importo capitale: 150.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/11/2023 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 1231 di repertorio, trascritta il 20/12/2023 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. 28168 R.P. 35783 R.G., a favo

[REDACTED]

[REDACTED]

pignoramento, stipulata il 07/09/2024 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 1027 di repertorio, trascritta il 17/09/2024 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. 19921 R.P. 24814 R.G.

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 insolite alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN [REDACTED] registrato il 20/07/2005 a UFFICIO REGISTRO BARCELLONA P.G. ai nn. 310 VOL. 33, trascritto il 21/11/2005 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. 44504 R.G. 24047 R.P.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO ROGATO DAL NOTAIO FELICE SPINELLA IN DATA 20.10.2004 REP. 62019 - TRASCRIPTA IL 28/01/2022 AI NN. 2178 R.G. E 1746 R.P.

[REDACTED] di DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE [REDACTED] registrato il 20/07/2005 a UFFICIO REGISTRO [REDACTED] o il 21/11/2005 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. 44504 R.G. 24047 R.P.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO ROGATO DAL NOTAIO FELICE SPINELLA IN DATA 20.10.2004 REP. 62019 - TRASCRIPTA IL 28/01/2022 AI NN. 2178 R.G. E 1746 R.P.

[REDACTED] di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN [REDACTED] (al 11/05/2004), registrato il 20/07/2005 a UFFICIO REGISTRO [REDACTED] VOL. 33, trascritto il 21/11/2005 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. 44504 R.G. 24047 R.P.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO ROGATO DAL NOTAIO FELICE SPINELLA IN DATA 20.10.2004 REP. 62019 - TRASCRIPTA IL 28/01/2022 AI NN. 2178 R.G. E 1746 R.P.

[REDACTED] per la quota di 3/6, in forza di SUCCESSIONE EX LEGE [REDACTED] (2021), registrato il 11/04/2022 a AGENZIA ENTRATE MESSINA ai nn. 149466, VOL. 888888, trascritto il 20/04/2022 a MESSINA ai nn. 10451 R.G. 8388 R.P.

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' PER NOTAIO FAZIO ANTONINO DELL



11/08/2022 REP. 20332 TRASCRITTA IL 12/08/2022 AI N. 22995 R.G. E 18377 R.P.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] quota di 1/2,
[REDACTED] 78 a firma di
notaio FELICE SPINELLA ai nn. 5164 di repertorio, registrato il 07/12/1978 a BARCELLONA P.G.
ai nn. 2564, trascritto il 16/12/1978 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. casella n. 22288, vol. 2

[REDACTED] quota di 1/2, in forza
di ATTO STRALCIO DI QUOTA (fino al 19/09/2021), con atto stipulato il 25/11/1978 a firma di
notaio FELICE SPINELLA ai nn. 5164 di repertorio, registrato il 07/12/1978 a BARCELLONA P.G.
ai nn. 2564, trascritto il 16/12/1978 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. casella n. 22288, vol.
21004 reg. gen. d'ordine 21004



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

[REDACTED]
RISANAMENTO CONSERVATIVO, present
rilasciata il 02/12/2008 con il n. 204/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

COMUNICAZIONE OPERE INTERNE EX ART. 9 L.R. 37/85 N. 2, per lavori di MODIFICHE
INTERNE AL PIANO TERRA, presentata il 21/09/2012 con il n. 47895 di protocollo, agibilità **non
ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera Consigliere n. 4 dell'11/02/2014
- con le modifiche introdotte dal D.Dir n. 106 del 08.02.2007 Regione Siciliana, l'immobile ricade in
zona A1. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona del centro storico urbano - destinazioni
ammesse: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servi di somministrazione, servizi di
ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività
artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi ed attrezzature per la cultura e la
comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato,
attività del terziario e servizi connessi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessità di esecuzione opere interne per ripristinare la
consistenza dell'immobile riferibile all'atto di pignoramento
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEPOSITO COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI
ASSEVERATA (CILA)



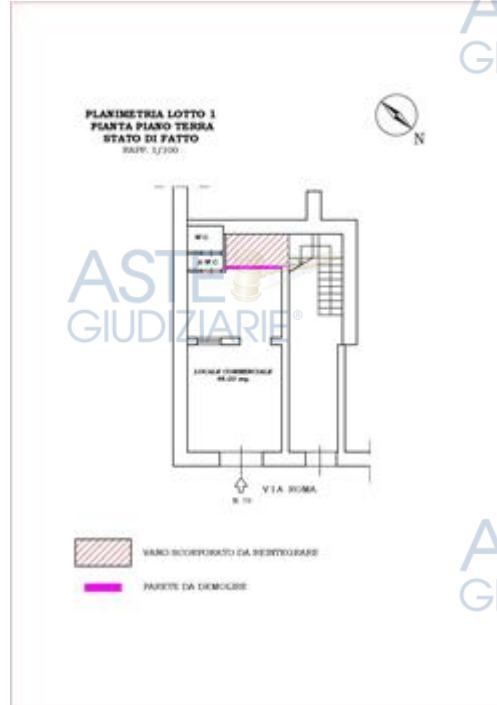
ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche di progettazione per deposito CILA: €.500,00
- Oneri istruttori da versare al comune: €.120,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediata



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi non corrispondente (per consistenza) a quanto riportato nella planimetria catastale associata in banca dati catastale all'identificativo catastale oggetto dell'atto di pignoramento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: necessario eseguire opere edili consistenti nell'abbattimento della parete divisoria meglio indicata nelle planimetrie allegate, al fine di rendere conforme l'immobile a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti associata all'identificativo catastale foglio 156 part. 166 sub 6, oggetto di pignoramento

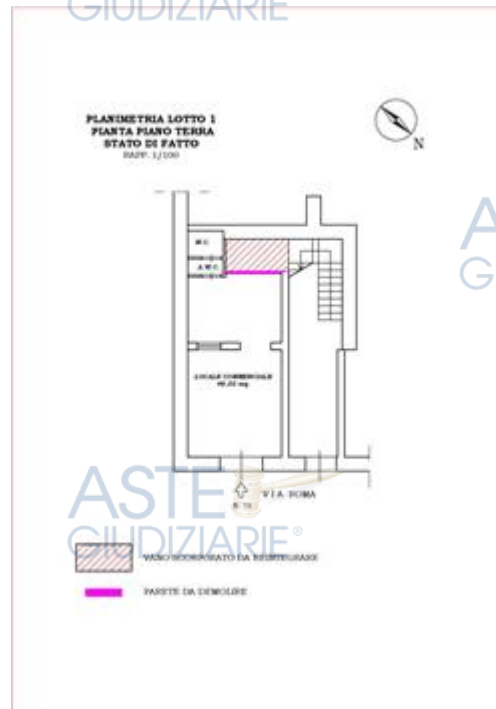
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili di demolizione di parete, smaltimento materiale di risulta e ripristino stato dei luoghi.: €.2.000,00

Necessario eseguire opere edili consistenti nell'abbattimento della parete divisoria meglio indicata nelle planimetrie allegate.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso dell'immobile -attività commerciale di vicinato- è consentita per la z.t.o. in cui ricade il fabbricato: A1 del P.R.G. vigente

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ROMA 70

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ROMA 70, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

- 3/6 di piena propriet
- 1/6 di piena propriet
- 1/6 di piena propriet
- 1/6 di piena propriet

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di un locale posto al piano terra composto da negozio, Wc e antibagno, l'accesso avviene direttamente dalla prospiciente via Roma.

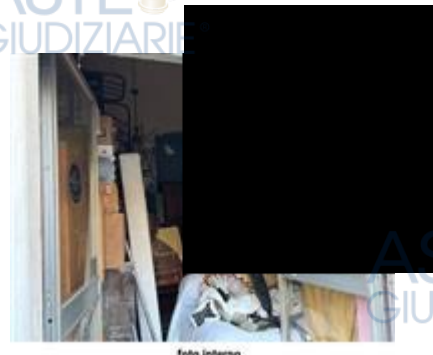
Superficie complessiva di circa 48 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 166 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 23 mq, rendita 617,68 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N. 64, piano: T, intestato a

Coerenze: ANDRONE SCALA FABBRICATO PART. 166 - UNITA' IMMOBILIARE A PIANO TERRA PART. 166 SUB 7 - VIA ROMA DA CUI SI ACCEDE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2008.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

negozi al dettaglio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 KM.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



ottimo ★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Stato di manutenzione generale:** mediocre;
- Condizioni generali del fabbricato:** L'edificio cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è a tre elevazioni f.t. e si presenta in uno stato di manutenzione scadente. Necessita di interventi di manutenzione straordinaria come rifacimento delle facciate e dei balconi, sostituzione dei pluviali; le unità immobiliari poste ai piani primo e secondo del fabbricato risultano prive di finiture e di serramenti esterni e non sono attualmente utilizzate.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

pareti esterne: costruite in solo intonaco con coibentazione in nessuno, il rivestimento è realizzato in nessuno

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

CLASSE ENERGETICA:



[440,42 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241228-083005-18017 registrata in data 28/12/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| | 48,00 | x | 100 % | = | 48,00 |
| Totale: | 48,00 | | | | 48,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/11/2024
 Fonte di informazione: NEXT CASA
 Descrizione: C01 NEGOZIO
 Indirizzo: VIA UMBERTO I N. 213
 Superfici principali e secondarie: 180
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 180.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/11/2024
 Fonte di informazione: COPPOLINO IMMOBILIARE
 Descrizione: NEGOZIO
 Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI
 Superfici principali e secondarie: 30

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: GABETTI

Descrizione: NEGOZIO

Indirizzo: VIA ROMA 152

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.647,06 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2024

Fonte di informazione: NEXTCASA

Descrizione: C01 NEGOZIO

Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI 35

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2024

Fonte di informazione: VERA IMMOBILIARE

Descrizione: NEGOZIO

Indirizzo: VIA ROMA

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 2.187,50 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA ENTRATE

Descrizione: CATEGORIA C01

Indirizzo: ZONA OMI B1

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.800,00 pari a 541,94 Euro/mq



tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 11 di 42





COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI SITO AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: C01

Indirizzo: ZONA OMI B1

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA ENTRATE

Descrizione: C01

Indirizzo: ZONA OMI B1

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 1.202,90 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di unità ad uso negozio la consistenza è espressa come superficie lorda di pavimento.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo

spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei

giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50%

sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e

con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma

utilizzabili.

La valutazione è stata determinata da indagini effettuate dopo un'attenta valutazione del mercato immobiliare della zona, nonché l'ubicazione del bene, la sua accessibilità, il contesto in cui è inserito ed ogni altro elemento che influisce sulla sua commerciabilità. Le osservazioni di mercato effettuate si riferiscono ad immobili consimili a quello oggetto di stima per posizione, consistenza ecc. Dalle osservazioni effettuate si è ottenuto il valore medio unitario riferito al mq. pari a 1.446,39 €/mq.

Con riferimento all'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI SITO AGENZIA DELLE ENTRATE) sono stati rilevati i seguenti valori:

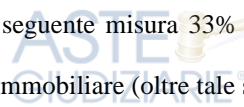
Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024



Zona: B1 CENTRALE
 Tipo di destinazione: Commerciale
 Tipologia: negozi
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 800
 Valore di mercato max (€/mq): 1200

Dal confronto tra i valori elaborati dalle osservazioni effettuate ed i valori OMI si ritiene congruo attribuire un valore unitario di €/mq. 1200,00, essendo l'immobile ubicato in una zona centrale. Poichè l'altezza utile è maggiore di 4,50 ml. si utilizza un un coefficiente di merito del 15%, pertanto, si assume un valore unitario di €/mq. 1380,00 con riferimento ad uno stato conservativo normale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,00 x 1.380,00 = **66.240,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-----------------------------|------------|
| stato conservativo mediocre | -13.248,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.992,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.992,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata determinata da indagini effettuate dopo un'attenta valutazione del mercato immobiliare della zona, nonchè l'ubicazione del bene, la sua accessibilità, il contesto in cui è inserito ed ogni altro elemento che influisce la sua commerciabilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di BARCELLONA P.G., agenzie: NEXTCASA - IDEALISTA.IT - GABETTI, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE SITO INTERNET 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 | negozio | 48,00 | 0,00 | 52.992,00 | 52.992,00 |
| | | | | 52.992,00 € | 52.992,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
unità non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.620,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.372,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 7.555,80**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 16,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 76/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ROMA N. 66 ANGOLO VIA MARCONI N. 154 -156 66, della superficie di mq. 74,00, con quota di:

- 3/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

Trattasi di un locale posto al piano terra composto da negozio, n. 2 Wc con anti-w.c., e una zona sottopalco utilizzabile ma non agibile, avente un'altezza di 1,70 ml.; Il locale è posto ad angolo tra la via Roma e la via Marconi del comune di Barcellona P.G., è dotato di tre vetrine (una sulla via Roma e due sulla via Marconi), che garantiscono un'ottima visibilità. Considerata la posizione centrale con alto passaggio pedonale e veicolare, il locale è ideale per attività commerciali anche gastronomiche (il locale è stato adibito a bar pasticceria per un lungo periodo di tempo).

Superficie complessiva di circa 125,19 mq., con un'area interna facilmente modulabile - sottopalco di superficie mq. 46,65 mq., utilizzabile solo per deposito occasionale direttamente comunicante mediante una scala interna in acciaio autoportante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 166 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 74 mq, rendita 1.987,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N. 60, piano: TERRA, intestato a

Coerenze: ANDRONE SCALA FABBRICATO - VIA ROMA - VIA MARCONI - UNITA' IMMOBILIARE SUB 8

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2008.

A.1 deposito commerciale, composto da SOPPALCO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 125,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 4,70 m² |



| | |
|--|---------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 199.828,20 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 169.800,00 |
| Data della valutazione: | 14/01/2025 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità immobiliare era adibita a locale commerciale per l'attività di Bar, Gelateria, Pasticceria, alla data di accesso detta attività risultava cessata e all'interno erano presenti le relative attrezzature ed arredi, come bancone, attrezzature laboratorio pasticceria, frigo, tavoli, sedie, ecc.



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**, stipulata il 09/04/2004 a firma di notaio FELICE SPINELLA ai nn. 61193 di repertorio, iscritta il 16/04/2004 a favore di CREDITO SICILIANO S.p. [redacted] (ciascuno senza quote e diritti) Vincenzo (per 1/6 ciascuno), [redacted] rinnovazione riferita a quella iscritta il 16/04/2004.
Importo ipoteca: 300.000.
Importo capitale: 150.000.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/11/2023 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 1231 di repertorio, trascritta il 20/12/2023 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. 28168 R.P. 35783 R.G., [redacted]



pignoramento, stipulata il 07/09/2024 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 1027 di repertorio [redacted] 4 R.G., [redacted] a favore [redacted] per 3/6, [redacted]



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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 |

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

ai nn. 44504 R.G. 24047 R.P.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO ROGATO DAL NOTAIO FELICE SPINELLA IN DATA 20.10.2004 REP. 62019 - TRASCRITTA IL 28/01/2022 AI NN. 2178 R.G. E 1746 R.P.

MESSINA ai nn. 44504 R.G. 24047 R.P.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO ROGATO DAL NOTAIO FELICE SPINELLA IN DATA 20.10.2004 REP. 62019 - TRASCRITTA IL 28/01/2022 AI NN. 2178 R.G. E 1746 R.P.

di DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN
, registrato il 20/07/2005 a UFFICIO
REGISTRO BARCELLONA P.G. ai nn. 310 VOL. 33, trascritto il 21/11/2005 a CONSERVATORIA
MESSINA ai nn. 44504 R.G. 24047 R.P.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO ROGATO DAL NOTAIO FELICE SPINELLA IN DATA 20.10.2004 REP. 62019 - TRASCRITTA IL 28/01/2022 AI NN. 2178 R.G. E 1746 R.P.

forza di SUCCESSIONE EX LEGE
(09/2021), registrato il 11/04/2022 a AGENZIA ENTRATE MESSINA ai nn.
149466, VOL. 888888, trascritto il 20/04/2022 a MESSINA ai nn. 10451 R.G. 8388 R.P.

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' PER NOTAIO FAZIO ANTONINO DELL
11/08/2022 REP. 20332 TRASCRITTA IL 12/08/2022 AI N. 22995 R.G. E 18377 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

a quota di 1/2, in forza

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

di ATTO STRALCIO DI QUOTA (fino al 19/09/2021), con atto stipulato il 25/11/1978 a firma di notaio FELICE SPINELLA ai nn. 5164 di repertorio, registrato il 07/12/1978 a BARCELLONA P.G. ai nn. 2564, trascritto il 16/12/1978 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. casella n. 22288, vol. 21004 reg. gen. d'ordine 21004

[REDACTED] a quota di 1/2, in forza di atto stralcio di quota (fino al 11/05/2004), con atto stipulato il 25/11/1978 a firma di notaio FELICE SPINELLA ai nn. 5164 di repertorio, registrato il 07/12/1978 a BARCELLONA P.G. ai nn. 2564, trascritto il 16/12/1978 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. casella n. 22288, vol. 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1, in [REDACTED]

[REDACTED] n il n. 21359 di protocollo, rilasciata il 02/12/2008 con il n. 204/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera Consigliare n. 4 dell'11/02/2014 - con le modifiche introdotte dal D.Dir n. 106 del 08.02.2007 Regione Siciliana, l'immobile ricade in zona A1. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona del centro storico urbano - destinazioni ammesse: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi ed attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Presenza di una zona soppalcata di circa 47 mq., altezza utile di circa 1,70 ml., accessibile con una scala in ferro autoportante. Il soppalco è stato realizzato con putrelle in profilati in acciaio e soprastante tavolato in legno di abete. Costituisce un vano chiuso senza finestre o luci, che può essere adibito solo a locale di sgombero occasionale; 2) Il servizio igienico accessibile a disabili previsto nel progetto assentito non è stato realizzato, il servizio igienico mantiene le dimensioni dello stato di fatto ante-operam.

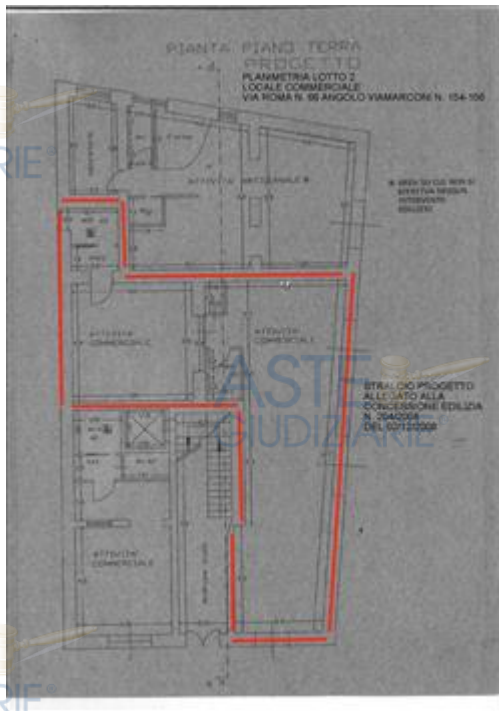
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE: €1.032,00
- Progettazione: €2.000,00
- ONERI ISTRUTTORI DA VERSARE AL COMUNE DI BARCELLONA P.G. (RIF.

Il soppalco in oggetto, per le dimensioni e l'altezza modesta e per le modalità di realizzazione (vano chiuso, senza finestre o luci), rientra sicuramente nell'ambito degli interventi edilizi minori e non comporta incremento della superficie dell'immobile. La presenza del soppalco, inoltre, non incide sui requisiti necessari all'agibilità dell'immobile, con riferimento alla riduzione di altezza utile nella porzione sottostante il soppalco. Detta altezza rimane sempre superiore a 3,00 ml., altezza minima prevista per i locali a destinazione commerciale, ai sensi dell'art. 60, comma 2 lett. a del Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente. Il soppalco può essere regolarizzato mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria

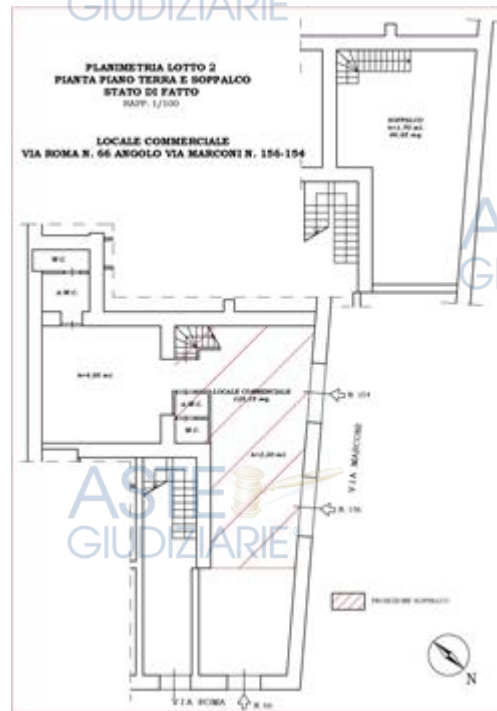


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale non è riportato il soppalco. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica catastale -docfa in variazione-. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: immediata.

Non si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale, con rappresentazione del soppalco, in quanto oltre all'opzione di regolarizzare il soppalco, si potrebbe anche procedere alla demolizione dello stesso con conseguente conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi. I costi per la demolizione sono pressoché uguali a quelli per la regolarizzazione già determinati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso dell'immobile -attività commerciale di vicinato- è consentita per la z.t.o. in cui ricade il fabbricato: A1 del P.R.G. vigente

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ROMA N. 66 ANGOLO VIA
MARCONI N. 154 -156 66

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA ROMA N. 66 ANGOLO VIA MARCONI N. 154 -156 66, della superficie commerciale di **125.00** mq per la quota di:

- 3/6 di piena pro
- 1/6 di piena pro
- 1/6 di piena pro
- 1/6 di piena pro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di un locale posto al piano terra composto da negozio, n. 2 We con anti-w.c., e una zona soppalcata utilizzabile ma non agibile, avente un'altezza di 1,70 ml.; Il locale è posto ad angolo tra la via Roma e la via Marconi del comune di Barcellona P.G., è dotato di tre vetrine (una sulla via Roma e due sulla via Marconi), che garantiscono un'ottima visibilità. Considerata la posizione centrale con alto passaggio pedonale e veicolare, il locale è ideale per attività commerciali anche gastronomiche (il locale è stato adibito a bar pasticceria per un lungo periodo di tempo).

Superficie complessiva di circa 125,19 mq., con un'area interna facilmente modulabile - soppalco di superficie mq. 46,65 mq., utilizzabile solo per deposito occasionale direttamente comunicante mediante una scala interna in acciaio autoportante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,90 ml..Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 166 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 74 mq, rendita 1.987,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N. 60, piano: TERRA, intestato a

ASTE
GIUDIZIARIE®

Coerenze: ANDRONE SCALA FABBRICATO - VIA ROMA - VIA MARCONI - UNITA' IMMOBILIARE SUB 8

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2008.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

al di sopra della media

ASTE
GIUDIZIARIE®

ottimo ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



ottimo ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- 1. Stato di manutenzione generale:** discreta;
- 2. Condizioni generali del fabbricato:** L'edificio cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è a tre elevazioni f.t. e si presenta in uno stato di manutenzione scadente. Necessita di interventi di manutenzione straordinaria come rifacimento delle facciate e dei balconi, sostituzione dei pluviali; le unità immobiliari poste ai piani primo e secondo del fabbricato risultano prive di finiture e di serramenti esterni e non sono attualmente utilizzate.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta doppia a battente realizzati in alluminio

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

pareti esterne: costruite in solo intonaco con coibentazione in nessuno, il rivestimento è realizzato in nessuno

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile



CLASSE ENERGETICA:

[194,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241228-083005-18018 registrata in data 28/12/2024

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

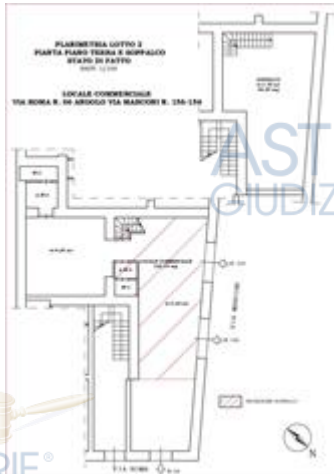
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| NEGOZIO VIA ROMA N. 66 | 125,00 | x | 100 % | = | 125,00 |
| ANGOLO VIA MARCONI 154-156 | | | | | |

tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 22 di 42

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

| | | |
|---------|--------|--------|
| Totale: | 125,00 | 125,00 |
|---------|--------|--------|

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****deposito commerciale**, composto da SOPPALCO.

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|--|--------------|----------|-------------|
| SOPPALCO PER DEPOSITO OCCASIONALE (ALTEZZA UTILE 1,70 ml.) | 47,00 | x 10 % = | 4,70 |
| Totale: | 47,00 | | 4,70 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2024

Fonte di informazione: NEXT CASA

Descrizione: C01 NEGOZIO

Indirizzo: VIA UMBERTO I N. 213

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 23 di 42

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Data contratto/rilevazione: 24/11/2024
Fonte di informazione: COPPOLINO IMMOBILIARE
Descrizione: NEGOZIO
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI
Superfici principali e secondarie: 30
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: GABETTI
Descrizione: NEGOZIO
Indirizzo: VIA ROMA 152
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 2.647,06 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2024
Fonte di informazione: NEXTCASA
Descrizione: C01 NEGOZIO
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI 35
Superfici principali e secondarie: 42
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2024
Fonte di informazione: VERA IMMOBILIARE
Descrizione: NEGOZIO
Indirizzo: VIA ROMA
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 175.000,00 pari a 2.187,50 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2023
Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA ENTRATE
Descrizione: CATEGORIA C01





Indirizzo: ZONA OMI B1
 Superfici principali e secondarie: 31
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 16.800,00 pari a 541,94 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/07/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI SITO AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: C01

Indirizzo: ZONA OMI B1
 Superfici principali e secondarie: 46
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 50.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/09/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA ENTRATE

Descrizione: C01

Indirizzo: ZONA OMI B1
 Superfici principali e secondarie: 69
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 83.000,00 pari a 1.202,90 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di unità ad uso negozio la consistenza è espressa come superficie lorda di pavimento.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

La valutazione è stata determinata da indagini effettuate dopo un'attenta valutazione del mercato immobiliare della zona, nonché l'ubicazione del bene, la sua accessibilità, il contesto in cui è inserito ed ogni altro elemento che influisce sulla sua commerciabilità. Le osservazioni di mercato effettuate si riferiscono ad immobili consimili a quello oggetto di stima per posizione, consistenza ecc. Dalle osservazioni effettuate si è ottenuto il valore medio unitario riferito al mq. pari a 1.446,39 €/mq.

Con riferimento all'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI SITO AGENZIA



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DELLE ENTRATE) sono stati rilevati i seguenti valori:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: B1 CENTRALE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Dal confronto tra i valori elaborati mediante le osservazioni effettuate ed i valori OMI si ritiene congruo attribuire un valore unitario di €/mq. 1200,00, essendo l'immobile ubicato in una zona centrale. In riferimento alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si adottano i seguenti coefficienti di merito: 1) incremento 15% per altezza utile maggiore di 4,50 ml.; 2) incremento 30% per posizione favorevole al commercio: l'immobile è ad angolo tra la via Roma e la via Marconi -vie centrali di Barcellona P:G:- con un'apertura sulla via Roma e due sulla via Marconi; pertanto, si assume un valore unitario di €/mq. 1800,00 con riferimento ad uno stato conservativo normale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 125,00 | x | 1.740,00 | = | 217.500,00 |
| Valore superficie accessori: | 4,70 | x | 1.740,00 | = | 8.178,00 |
| | | | | | 225.678,00 |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-----------------------------|------------|
| stato conservativo discreto | -22.567,80 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 203.110,20****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 203.110,20****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione è stata determinata da indagini effettuate dopo un'attenta valutazione del mercato immobiliare della zona, nonché l'ubicazione del bene, la sua accessibilità, il contesto in cui è inserito ed ogni altro elemento che influisce la sua commerciabilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di BARCELLONA P.G., agenzie: NEXTCASA - IDEALISTA.IT - GABETTI, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE SITO INTERNET 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;

tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 26 di 42



- 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 | negozio | 125,00 | 4,70 | 203.110,20 | 203.110,20 |
| | | | | 203.110,20 € | 203.110,20 € |



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
unità non divisibile

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

€. 3.282,00

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

€. 199.828,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:

€. 29.974,23

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 53,97

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

€. 169.800,00



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 76/2024**LOTTO 3**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA MARCONI 152, della superficie commerciale di **83,33** mq per la quota di:

- 3/6 di piena propr
- 1/6 di piena propr
- 1/6 di piena propr
- 1/6 di piena propr

Trattasi di un locale posto al piano terra composto da negozio, Wc, disimpegno, ripostiglio e vano retro. L'accesso avviene direttamente dalla prospiciente via Marconi.

Superficie complessiva di circa 83 mq. Nell'unità immobiliare è presente una zona soppalcata collegata al piano terra mediante una scala a choicciola in struttura metallica autorportante. Il soppalco è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio e non è sanabile in quanto l'altezza utile del sottostante piano terra, per la presenza del soppalco, è inferiore a 3,00 ml. (altezza minima prevista per l'agibilità dei locali a destinazione commerciale, secondo il Regolamento Edilizio vigente nel comune di Barcellona P.G.) Le finiture, gli impianti, i serramenti esterni dell'unità immobiliare sono in uno stato manutenzione scarso. Risulta necessario eseguire nell'unità immobiliare degli interventi di manutenzione straordinaria, riguardanti la revisione e messa norma dell'impianto elettrico, la sostituzione degli infissi e la revisione dell'impianto idrico sanitario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 166 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 33 mq, rendita 886,24 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI 126, piano: TERRA, intestato a

Coerenze: VIA MARCONI - VICOLO PRIVATO - SUB 7

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2008.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 83,33 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



| | |
|--|--------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 86.362,72 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 73.400,00 |
| Data della valutazione: | 14/01/2025 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità immobiliare era adibita a locale commerciale per l'attività di Pizzeria e Rosticceria, alla data di accesso detta attività risultava cessata e all'interno erano presenti le relative attrezzature ed arredi, come forno a legna, cucina, frigo, tavoli, sedie, ecc.



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**, stipulata il 09/04/2004 a firma di notaio FELICE SPINELLA ai nn. 61193 di repertorio, iscritta il 16/04/2024 a conservatoria Messina ai nn. 10658 R.G. 836 R.P., a favore di CREDITO SICILIANO S.p.A. (ciascuno senza quote e di cui il 1/6 ciascuno di Vincenzo (per 1/6 ciascuno di [redacted]) rinnovazione riferita a quella iscritta il 16/04/2004 al n. 3134 R.P. .
Importo ipoteca: 300.000.
Importo capitale: 150.000.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/11/2023 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 1231 di repertorio, trascritta il 20/12/2023 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. 28168 R.P. 35783 R.G.,

pignoramento, stipulata il 07/09/2024 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 1027 di repertorio, trascritta il 17/09/2024 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. [redacted] a favore [redacted] sede in Milano, contro [redacted]






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 |




6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN [REDACTED] (11/05/2004), registrato il 20/07/2005 a UFFICIO REGISTRO BARCELLONA P.G. ai nn. 310 VOL. 33, trascritto il 21/11/2005 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. 44504 R.G. 24047 R.P.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO ROGATO DAL NOTAIO FELICE SPINELLA IN DATA 20.10.2004 REP. 62019 - TRASCRIPTA IL 28/01/2022 AI NN. 2178 R.G. E 1746 R.P.

[REDACTED] di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE [REDACTED] (11/05/2004), registrato il 20/07/2005 a UFFICIO REGISTRO BARCELLONA P.G. ai nn. 310 VOL. 33, trascritto il 21/11/2005 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. 44504 R.G. 24047 R.P.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO ROGATO DAL NOTAIO FELICE SPINELLA IN DATA 20.10.2004 REP. 62019 - TRASCRIPTA IL 28/01/2022 AI NN. 2178 R.G. E 1746 R.P.

[REDACTED] di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN [REDACTED] (11/05/2004), registrato il 20/07/2005 a UFFICIO REGISTRO BARCELLONA P.G. ai nn. 310 VOL. 33, trascritto il 21/11/2005 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. 44504 R.G. 24047 R.P.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO ROGATO DAL NOTAIO FELICE SPINELLA IN DATA 20.10.2004 REP. 62019 - TRASCRIPTA IL 28/01/2022 AI NN. 2178 R.G. E 1746 R.P.

[REDACTED] a di SUCCESSIONE EX LEGE D [REDACTED] (11/08/2022) a AGENZIA ENTRATE MESSINA ai nn. 149466, VOL. 888888, trascritto il 20/04/2022 a MESSINA ai nn. 10451 R.G. 8388 R.P.

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' PER NOTAIO FAZIO ANTONINO DELL'11/08/2022 REP. 20332 TRASCRIPTA IL 12/08/2022 AI N. 22995 R.G. E 18377 R.P.

[REDACTED] per la quota di 1/2,

tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 30 di 42





in forza di atto stralcio di quota (fino al 11/05/2004), con atto stipulato il 25/11/1978 a firma di notaio FELICE SPINELLA ai nn. 5164 di repertorio, registrato il 07/12/1978 a BARCELLONA P.G. ai nn. 2564, trascritto il 16/12/1978 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. casella n. 22288, vol. 2

a quota di 1/2, in forza di atto stipulato il 25/11/1978 a firma di notaio FELICE SPINELLA ai nn. 5164 di repertorio, registrato il 07/12/1978 a BARCELLONA P.G. ai nn. 2564, trascritto il 16/12/1978 a CONSERVATORIA MESSINA ai nn. casella n. 22288, vol. 21004 reg. gen. d'ordine 21004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1, intestata

rilasciata il 02/12/2008 con il n. 204/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera Consigliere n. 4 dell'11/02/2014 - con le modifiche introdotte dal D.Dir n. 106 del 08.02.2007 Regione Siciliana, l'immobile ricade in zona A1. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona del centro storico urbano - destinazioni ammesse: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi ed attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi. . La destinazione d'uso dell'immobile -attività commerciale di vicinato- è consentita per la z.t.o. in cui ricade il fabbricato: A1 del P.R.G. vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DESTINAZIONE D'USO RIPORTATA IN CATASTO (LOCALE COMMERCIALE CATEGORIA C1) DIFFORME RISPETTO A QUELLA RIPORTATA NEL PROGETTO ASSENTITO (LOCALE ARTIGIANALE)

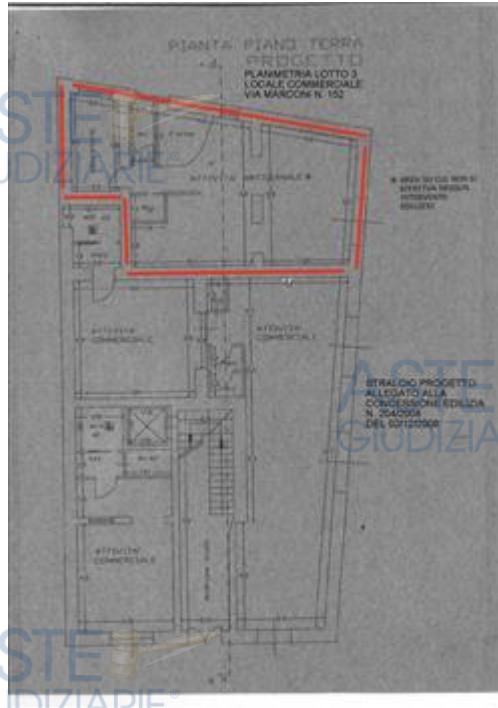
Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzabile mediante presentazione di scia per cambio di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria funzionale e senza incremento di carico urbanistico

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

Costi di regolarizzazione:

- Progettazione: € 800,00
- ONERI PARERE IGIENICO SANITARIO: € 183,60
- ONERI ISTRUTTORI DA VERSARE AL COMUNE DI BARCELLONA P.G. (RIF.

Tempi necessari per la regolarizzazione: IMMEDIATA



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una zona soppalcata non prevista nel progetto assentito;

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

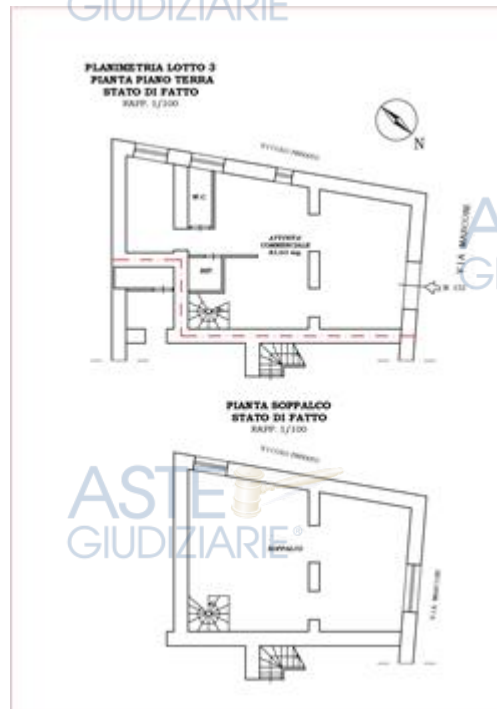
Costi di regolarizzazione:

- demolizione di soppalco compreso smaltimento materiale di risulta (circa 83 mq.): €4.500,00

Questa situazione è riferita solamente a soppalco.

Non è possibile la regolarizzazione del soppalco in quanto sia al piano terra e sia nella zona soppalcata le altezze utili, rispettivamente pari a 2,70 ml. e 2,30 ml., risultano inferiori all'altezza minima prevista per i locali commerciali, artigianali, pari a 3,00 ml., riferimento art. 60 comma 2 lett. a del Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente. E' necessario l'esecuzione di un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo edilizio, nella fattispecie consistente nella demolizione totale della zona soppalcata. Tale tipo di intervento rientra in "attività di edilizia libera" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. ad), della L.R. 06/08/2021, n. 23.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione soppalco

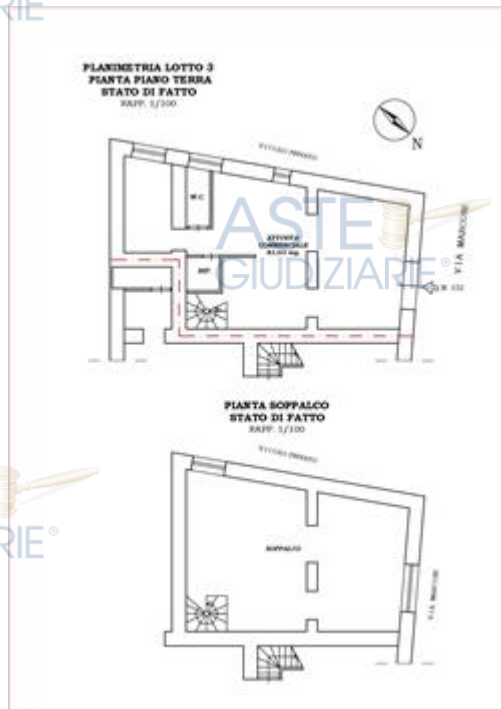
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- già valutati nel paragrafo conformità edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediata

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA MARCONI 152

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA MARCONI 152, della superficie commerciale di **83,33** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

Trattasi di un locale posto c, disimpegno, ripostiglio e vano retro. L'accesso avviene direttamente dalla prospiciente via Marconi.

tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 34 di 42

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie complessiva di circa 83 mq. Nell'unità immobiliare è presente una zona soppalcata collegata al piano terra mediante una scala a choicciola in struttura metallica autorportante. Il soppalco è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio e non è sanabile in quanto l'altezza utile del sottostante piano terra, per la presenza del soppalco, è inferiore a 3,00 ml. (altezza minima prevista per l'agibilità dei locali a destinazione commerciale, secondo il Regolamento Edilizio vigente nel comune di Barcellona P.G.) Le finiture, gli impianti, i serramenti esterni dell'unità immobiliare sono in uno stato manutenzione scarso. Risulta necessario eseguire nell'unità immobiliare degli interventi di manutenzione straordinaria, riguardanti la revisione e messa norma dell'impianto elettrico, la sostituzione degli infissi e la revisione dell'impianto idrico sanitario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,90 ml..Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 166 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 33 mq, rendita 886,24 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI 126, piano: TERRA, intestato a

ASTE
GIUDIZIARIE®

Coerenze: VIA MARCONI - VICOLO PRIVATO - SUB 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2008.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



mediocre ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- 1. Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare:** mediocre;
- 2. Condizioni generali del fabbricato:** L'edificio cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è a tre elevazioni f.t. e si presenta in uno stato di manutenzione scadente. Necessita di interventi di manutenzione straordinaria come rifacimento delle facciate e dei balconi, sostituzione dei pluviali; le unità immobiliari poste ai piani primo e secondo del fabbricato risultano prive di finiture e di serramenti esterni e non sono attualmente utilizzate;



Delle Componenti Edilizie:

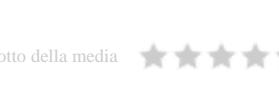
infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
pareti esterne: costruite in solo intonaco con coibentazione in nessuno, il rivestimento è realizzato in nessuno
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès



mediocre ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile
fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile



al di sotto della media ★★☆☆☆☆



al di sotto della media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[266,42 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241228-083005-18019 registrata in data 28/12/2024

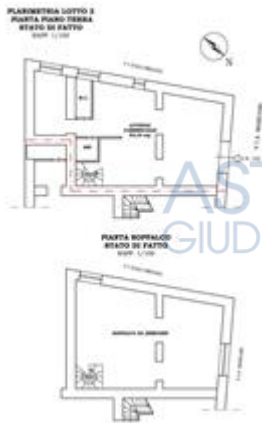
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| NEGOZIO VIA MARCONI 152 | 83,33 | x | 100 % | = | 83,33 |
| Totale: | 83,33 | | | | 83,33 |

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2024

Fonte di informazione: NEXT CASA

Descrizione: C01 NEGOZIO

Indirizzo: VIA UMBERTO I N. 213

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2024

Fonte di informazione: COPPOLINO IMMOBILIARE

Descrizione: NEGOZIO

Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: GABETTI

tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 37 di 42

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: NEGOZIO
Indirizzo: VIA ROMA 152
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 2.647,06 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2024
Fonte di informazione: NEXTCASA
Descrizione: NEGOZIO
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI 35
Superfici principali e secondarie: 42
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2024
Fonte di informazione: VERA IMMOBILIARE
Descrizione: NEGOZIO
Indirizzo: VIA ROMA
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 175.000,00 pari a 2.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2023
Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA ENTRATE
Superfici principali e secondarie: 31
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.800,00 pari a 541,94 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2023
Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA ENTRATE
Descrizione: C01
Superfici principali e secondarie: 46
Superfici accessorie:



Prezzo: 50.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA ENTRATE

Descrizione: C01

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 608,11 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA ENTRATE

Descrizione: CATEGORIA C01

Indirizzo: ZONA OMI B1

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.800,00 pari a 541,94 Euro/mq



COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI SITO AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: C01

Indirizzo: ZONA OMI B1

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq



COMPARATIVO 11

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA ENTRATE

Descrizione: C01

Indirizzo: ZONA OMI B1

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 1.202,90 Euro/mq



tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 39 di 42





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di unità ad uso negozio la consistenza è espressa come superficie lorda di pavimento.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo

spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei

giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50%

sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e

con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma

utilizzabili.

La valutazione è stata determinata da indagini effettuate dopo un'attenta valutazione del mercato immobiliare della zona, nonché l'ubicazione del bene, la sua accessibilità, il contesto in cui è inserito ed ogni altro elemento che influisce sulla sua commerciabilità. Le osservazioni di mercato effettuate si riferiscono ad immobili consimili a quello oggetto di stima per posizione, consistenza ecc. Dalle osservazioni effettuate si è ottenuto il valore medio unitario riferito al mq. pari a 1.446,39 €/mq.

Con riferimento all'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI SITO AGENZIA DELLE ENTRATE) sono stati rilevati i seguenti valori:

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: B1 CENTRALE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Dal confronto tra i valori elaborati dalle osservazioni effettuate ed i valori OMI si ritiene congruo attribuire un valore unitario di €/mq. 1200,00, essendo l'immobile ubicato in una zona centrale. Poiché l'altezza utile è maggiore di 4,50 ml. si utilizza un coefficiente di merito del 15%, pertanto, si assume un valore unitario di €/mq. 1380,00 con riferimento ad uno stato conservativo normale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,33 x 1.380,00 = 114.995,40

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-----------------------------|------------|
| stato conservativo mediocre | -22.999,08 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.996,32

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.996,32

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata determinata da indagini effettuate dopo un'attenta valutazione del mercato immobiliare della zona, nonché l'ubicazione del bene, la sua accessibilità, il contesto in cui è inserito ed ogni altro elemento che influisce la sua commerciabilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di BARCELLONA P.G., agenzie: NEXTCASA - IDEALISTA.IT - GABETTI, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE SITO INTERNET 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 | negozio | 83,33 | 0,00 | 91.996,32 | 91.996,32 |
| | | | | 91.996,32 € | 91.996,32 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
unità non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.633,60**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.362,72**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 12.954,41**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 8,31**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.400,00**

tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 41 di 42



il tecnico incaricato
Dott. Ing. Rocco Nastasi



tecnico incaricato: Dott. Ing. Rocco Nastasi

Pagina 42 di 42

