



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Bucca

CF:BCCGPP62B25A638W

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via due mulini n.11/4

telefono: 0909798215

email: architettobucca@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 87/2020**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAPA GIOVANNI XXIII 395, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di appartamento posto a p.t. di un fabbricato a tre elevazioni f.t. più piano cantinato e sottotetto. All'Appartamento si accede dal vano scala condominiale. Lo stesso è distribuito come segue: Ingresso (avente una superficie utile di mq. 6,61, Vedi foto n.4), dalla quale si accede, alla cucina-soggiorno (avente una superficie utile di mq. 50,36, Vedi foto n.5-6-7), al corridoio (avente una superficie utile di mq. 3,99, Vedi foto n.12), alla cameretta (avente una superficie utile di mq. 14,14, Vedi foto n.9) e al ripostiglio (avente una superficie utile di mq. 3,00, Vedi foto n.11). Dal corridoio poi si può accedere, al bagno (avente una superficie utile di mq. 7,38, Vedi foto n.10) e alla camera da letto (avente una superficie utile di mq. 17,17, Vedi foto n.8). Dell'appartamento è, parte integrante il balcone distribuito sui tre lati perimetrali (avente una superficie lorda di mq 47,00, di cui mq 18,45 da sanare perchè abusivo, posto sul lato Nord-ESt, Vedi foto n.13-14-15). Detto balcone risulta parzialmente chiuso in modo abusivo ed è adibito a ripostiglio, sia sulla parte anteriore (la cui sup. utile è mq 3,99) del fabbricato (lato cucina), sia sulla parte posteriore (la cui sup. utile è mq 1,08) da strutture precarie in alluminio e vetri.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte tranne per qualche cornice mancante su alcune porte interne. Esso è dotato d'impianto idrico ed elettrico, con infissi interni in legno, ed infissi esterni in alluminio anodizzato e vetri più persiane sempre in alluminio. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, il bagno è dotato di sanitari in ceramica, mentre pareti e soffitti sono tinteggiati con pittura idrolavabile. Gli ambienti principali sono dotati di impianto di climatizzazione estivo e invernale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1859 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 395, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'appartamento a p.t. facente parte di un fabbricato a tre elev. f.t. oltre piano cantinato, confina con spazio condominiale e terreno [REDACTED] con spazio condominiale e terreno [REDACTED] con altro appartamento complanare in ditta [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa tre piani più cantinato e sottotetto piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Data della valutazione:	14/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
l'appartamento è inoltre occupato dal Conuige, LO PRESTI VENERA.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 917 di repertorio, trascritta il 17/03/2021 a Barcellona P.G. ai nn. 6887/5263, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni, contro [REDACTED] derivante da Atto giudiziario (Verbale di Pignoramento) emesso dal Tribunale di Barcellona P.G.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/1999 ai nn. 26944/3633 ultraventennale non rinnovata-perenta

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



Ulteriori avvertenze:

Allo stato attuale non risultano debiti condominiali in quanto la gestione è a livello familiare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO (dal 15/01/2017), con atto stipulato il 15/01/2017 a firma di Notaio Spinella Felice ai nn. 66939 di repertorio, registrato il 07/06/2017 a BARCELLONA P.G. ai nn. 909/9990/17

██████████ per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 15/01/2017), registrato il 07/06/2017 a BARCELLONA P.G. ai nn. 909/9990/17, trascritto il 20/07/2017 a BARCELLONA P.G. ai nn. 17760/13637

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE, con atto stipulato il 14/06/1999 a firma di Notaio Spinella Felice ai nn. 53865 di repertorio, registrato il 01/01/2019 a Barcellona P.G. ai nn. 7388, trascritto il 25/06/1999 a Barcellona P.G. ai nn. 17526/14591

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 41184251196 N. prat. n.11514/92, intestata a ██████████
██████████ per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN C.A. A TRE ELEV. F.T. OLTRE CANTINATO DA SORGER IN VIA PAPA GIOVANNI XXIII, presentata il 24/10/1992 con il n. 29197 di protocollo, rilasciata il 25/11/1996 con il n. 41184251196 di protocollo.

L'appartamento è privo di abitabilità, anche se il fabbricato di cui fa parte risulta conforme sismicamente secondo l'art. 28 della Legge 02/02/1974 n. 64 come si evince da certificazione rilasciata dal Genio Civile di Messina del 08/05/2008 prot. usc. n.16188. (vedi Allegato)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale oggi corrisponde con quanto riportato nell'atto di pignoramento

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di nuovo (difforme alla C.E. n. 4184251196 del 25/11/1996) balcone sul lato Nord-Est, presenza di n.2 strutture precarie in alluminio e vetro chiuse sul balcone, una lato cucina e l'altra sul retro prospetto.



(normativa di riferimento: art.37 del D.P.R. n.380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: circa mesi 2

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

Costi di regolarizzazione:

- : €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: modesti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- : €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAPA GIOVANNI XXIII 395

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA PAPA GIOVANNI XXIII 395, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Trattasi di appartamento posto a p.t. di un fabbricato a tre elevazioni f.t. più piano cantinato e sottotetto. All'appartamento si accede dal vano scala condominiale. Lo stesso è distribuito come segue: Ingresso (avente una superficie utile di mq. 6,61, Vedi foto n.4), dalla quale si accede, alla cucina-soggiorno (avente una superficie utile di mq. 50,36, Vedi foto n.5-6-7), al corridoio (avente una superficie utile di mq. 3,99, Vedi foto n.12), alla cameretta (avente una superficie utile di mq. 14,14, Vedi foto n.9) e al ripostiglio (avente una superficie utile di mq. 3,00, Vedi foto n.11). Dal corridoio poi si può accedere, al bagno (avente una superficie utile di mq. 7,38, Vedi foto n.10) e alla camera da letto (avente una superficie utile di mq. 17,17, Vedi foto n.8). Dell'appartamento è, parte integrante il balcone distribuito sui tre lati perimetrali (avente una superficie lorda di mq 47,00, di cui mq 18,45 da sanare perchè abusivo, posto sul lato Nord-ESt, Vedi foto n.13-14-15). Detto balcone risulta parzialmente chiuso in modo abusivo ed è adibito a ripostiglio, sia sulla parte anteriore (la cui sup. utile è mq 3,99) del fabbricato (lato cucina), sia sulla parte posteriore (la cui sup. utile è mq 1,08) da strutture precarie in alluminio e vetri.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte tranne per qualche cornice mancante su alcune porte interne. Esso è dotato d'impianto idrico ed elettrico, con infissi interni in legno, ed infissi esterni in alluminio anodizzato e vetri più persiane sempre in alluminio. Pavimenti e rivestimenti sono in



ceramica, il bagno è dotato di sanitari in ceramica, mentre pareti e soffitti sono tinteggiati con pittura idrolavabile. Gli ambienti principali sono dotati di impianto di climatizzazione estivo e invernale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1859 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 395, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]
Coerenze: L'appartamento a p.t. facente parte di un fabbricato a tre elev. f.t. oltre piano cantinato, confina con spazio condominiale e terreno [REDACTED] con spazio condominiale e terreno [REDACTED] con altro appartamento complanare in ditta [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa tre piani più cantinato e sottotetto piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da calcio
farmacie
piscina
ospedale
scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SI EVIDENZIA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO NON RISULTA ISCRITTO NELL'ARCHIVIO ELETTRONICO DEL CATASTO ENERGETICO FABBRICATI "SIENERGIA", PERTANTO E' PRIVO DI APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie lorda appartamento mq 120,24 più la superficie lorda dei balconi pari a mq 47,00/4=mq 11,75	132,00	x 100 %	= 132,00



Totale:	132,00	132,00
---------	--------	--------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.300,00 pari a 775,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: FIAIP

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.900,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.500,00 pari a 625,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Una possibile e corretta procedura di valutazione del bene in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quelli in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che gli istanti avrebbero potuto ottenere in una libera contrattazione di compravendita (**metodo Sintetico-Comparativo**). Per la ricerca del più probabile valore di mercato riferito al momento attuale, ho ritenuto necessario eseguire un'indagine presso alcuni costruttori edili, agenzie immobiliari presenti in loco di



rinomata serietà professionale, mediatori, conoscitori della zona, studi notarili ed uffici tecnici competenti per territorio, e OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) onde desumere tutti gli elementi utili alla valutazione richiesta. Per l'attribuzione del valore finale che sarà dato all'unità immobiliare in oggetto si terrà conto dei diversi elementi emergenti, dallo stato dei luoghi, delle pertinenze di cui gode e degli eventuali vincoli cui è sottoposto. L'applicazione del prezzo sarà commisurata alla vetustà, all'esposizione, alla distribuzione ambientale, al grado di finitura ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo stesso immobile ha assunto nello stato in cui oggi si trova. Dalle indagini effettuate, tenendo conto di quanto detto precedentemente, immobili al finito con le stesse caratteristiche qualitative e con la stessa ubicazione geografica hanno un prezzo di mercato che si desume dalla media delle fonti prese in considerazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,00 x 741,67 = **97.900,44**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per spese tecniche dovute per la presentazione del progetto in sanatoria, dei calcoli statici di verifica e per la variazione catastale	-6.048,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.852,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.852,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO COMPARATIVO

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: DI ZONA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FIAIP CENTRO STUDI, ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



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	132,00	0,00	91.852,00	91.852,00
				91.852,00 €	91.852,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.852,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

data 14/01/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Bucca

