



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ANNA SMEDILE

CUSTODE:

AVV. CALOGERO PISANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

SALVATORE FRANCESCO QUATTROCCHI

CF:QTTSVT90C20F206K

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Stretto Siena, 14

telefono: 0909702276

email: quattrocchi.salvo@gmail.com

PEC: salvatore.quattrocchi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 65/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO LEOPARDI , quartiere QUARTALARI , della superficie commerciale di **104,30** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è costituito da quattro elevazioni fuori terra ed è situato nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, posto ad angolo tra la via Cairoli e la via Giacomo Leopardi, il cui accesso principale avviene da un portone situato in via Giacomo Leopardi. Nel prospetto principale su via Cairoli, l'abitazione dispone di un balcone per piano, mentre nel prospetto su via Giacomo Leopardi vi è la presenza di un'apertura per piano, mentre nel prospetto su via Giacomo Leopardi vi è la presenza di una finestra e una finestra cn affaccio per piano.

La struttura si trova in una posizione privilegiata, in quanto è situata in una zona con molti servizi (supermercati, bar, panifici, piccole attività, centro giovanile, asili, scuola primaria ecc..), e parcheggi pubblici e la distanza tra l'abitazione e il centro cittadino è ridotta e facilmente percorribile a piedi.

L'appartamento uso civile abitazione, censito catastalmente al foglio 36, particella 1736, subalterno 6, è strutturato su due piani ed è composto da:

PIANO PRIMO: da un bagno, una cucina e un salone;

PIANO SECONDO: vi sono due camere da letto e un bagno.

L'immobile è dotato di superfici vetrate adeguate agli ambienti, ma con imbotti e serramenti di vecchia fattura e sarebbe opportuna la sostituzione. Gli interni sono tutti rifiniti e tinteggiati, la pavimentazione è in ceramica di buona qualità e le rifiniture interne sono in buono stato. E' dotato di caldaia e l'impianto è collegato alla rete di metano pubblica e la distribuzione interna dell'impianto ha come terminali radiatori in ogni vano e in alcune stanze vi è la presenza di climatizzatori a raffrescamento mediante mono-split.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1-P2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1736 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 12, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO LEOPARDI, piano: INTERNO 2 PIANO 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B **mansarda** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO LEOPARDI , quartiere QUARTALARI , della superficie commerciale di **36,61** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è costituito da quattro elevazioni fuori terra ed è situato nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, posto ad angolo tra la via Cairoli e la via Giacomo Leopardi, il cui accesso principale avviene da un portone situato in via Giacomo Leopardi. Nel prospetto principale su via Cairoli, l'abitazione dispone di un balcone per piano, mentre nel prospetto su via Giacomo Leopardi vi è la presenza di un'apertura per piano, mentre nel prospetto su via Giacomo Leopardi vi è la presenza di una finestra e una finestra con affaccio per piano.

La struttura si trova in una posizione privilegiata, in quanto è situata in una zona con molti servizi (supermercati, bar, panifici, piccole attività, centro giovanile, asili, scuola primaria ecc.), e parcheggi pubblici e la distanza tra l'abitazione e il centro cittadino è ridotta e facilmente percorribile a piedi.

L'immobile, censito catastalmente al foglio 36, particella 1736, subalterno 10, è situata al quarto piano. E' una mansarda ad uso deposito, non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P4. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1736 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 196,25 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO LEOPARDI, piano: PIANO 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.525,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.500,00
Data di conclusione della relazione:	25/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 06/03/2023, con scadenza il 06/10/2027, registrato il 09/10/2023 a AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 2945 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento).

L'immobile censito catastalmente al Foglio 36 Particella 1736 Sub 6, allo stato attuale risulta occupato, con contratto di locazione, dalla Signora [REDACTED] (ME) il 07/11/1981, residente a Barcellona Pozzo di Gotto in via Giuseppe Garibaldi n°880/C P.I., C.I. n° AY3605967 rilasciata dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dai documenti disponibili raccolti dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate e dalla Conservatoria di Messina, risulta che:

Vi sono:

1) ISCRIZIONE NN. 32764/3066 del 24/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/12/2012 Numero di repertorio 34712/15428 Notaio Giambò Antonella Sede a Barcellona Pozzo di Gotto (ME). A favore di Banca Popolare del Mezzogiornosocietà per azioni sede Crotone, Codice Fiscale 02988480790; contro [REDACTED]

capitale €125.000,00 totale €225.000,00 durata 20 anni

Grava su Barcellona Pozzo di Gotto Foglio 36 Particella 1736 Sub 6 e Foglio 36 Particella 1736 Sub 10

2) TRASCRIZIONE NN. 21684/17340 DEL 02/08/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 15/07/2024 Numero di repertorio 987 emesso da Uff. Giudiziale Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

A favore di LOIRA SPV A.R.L. Sede Roma Codice fiscale 16616491003 (Richiedente Europa CS SRL per Loira SPV S.R.L. Via Curtatone n°3, Roma (RM)

contro [REDACTED] e [REDACTED]

Grava su Barcellona Pozzo di Gotto Foglio 36 Particella 1736 Sub 6 e Foglio 36 Particella 1736 Sub 10.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Nascente da Verbale di pignoramento immobili del 15/07/2024 Numero di repertorio 987 emesso da Uff. Giudiziale Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

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:	€. 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 03/01/1995).

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 36 - PARTICELA 1736 - SUBALTERNO 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 03/01/1995).

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 36 - PARTICELA 1736 - SUBALTERNO 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 23/04/1999).

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 36 - PARTICELLA 1736 - SUBALTERNO 10.

Atto del 23/04/1999 Pubblico ufficiale SPINELLA FELICE Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 53533 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9747.1/1999 in atti dal 08/05/1999

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 23/04/1999).

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 36 - PARTICELLA 1736 - SUBALTERNO 10.

Atto del 23/04/1999 Pubblico ufficiale SPINELLA FELICE Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 53533 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9747.1/1999 in atti dal 08/05/1999

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 23/09/1933 fino al 23/04/1999).

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 36 - PARTICELLA 1736 - SUBALTERNO 10.

COSTITUZIONE del 23/09/1993 in atti dal 03/11/1998 INSERIMENTO (n. 17855.2/1993)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 23/09/1993 fino al 03/01/1995).

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 36 - PARTICELA 1736 - SUBALTERNO 6.

COSTITUZIONE del 23/09/1993 in atti dal 03/11/1998 INSERIMENTO (n. 17855.2/1993)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2997181191** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo, la parete divisoria tra l'antibagno ed il bagno risulta assente, rispetto al progetto approvato al Comune.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la predisposizione di una chiusura per l'antibagno, realizzabile anche in cartongesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese per sanare la difformità edilizia del bagno al piano primo : €.2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO LEOPARDI , QUARTIERE
QUARTALARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO LEOPARDI , quartiere QUARTALARI , della superficie commerciale di **104,30** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è costituito da quattro elevazioni fuori terra ed è situato nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, posto ad angolo tra la via Cairoli e la via Giacomo Leopardi, il cui accesso principale avviene da un portone situato in via Giacomo Leopardi. Nel prospetto principale su via Cairoli, l'abitazione dispone di un balcone per piano, mentre nel prospetto su via Giacomo Leopardi vi è la presenza di un'apertura per piano, mentre nel prospetto su via Giacomo Leopardi vi è la presenza di una finestra e una finestra con affaccio per piano.

La struttura si trova in una posizione privilegiata, in quanto è situata in una zona con molti servizi (supermercati, bar, panifici, piccole attività, centro giovanile, asili, scuola primaria ecc.), e parcheggi pubblici e la distanza tra l'abitazione e il centro cittadino è ridotta e facilmente percorribile a piedi.

L'appartamento uso civile abitazione, censito catastalmente al foglio 36, particella 1736, subalterno 6, è strutturato su due piani ed è composto da:

PIANO PRIMO: da un bagno, una cucina e un salone;

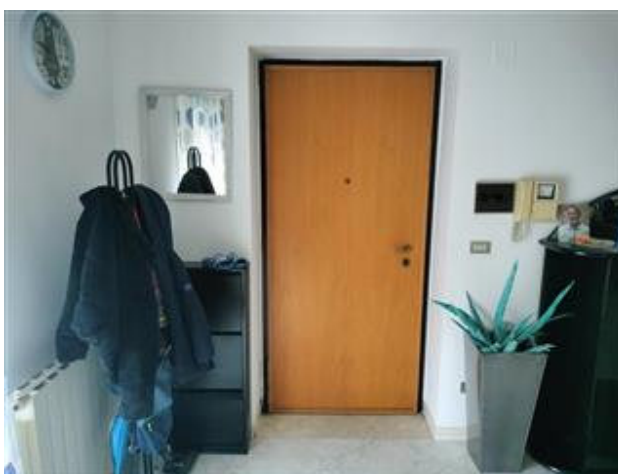
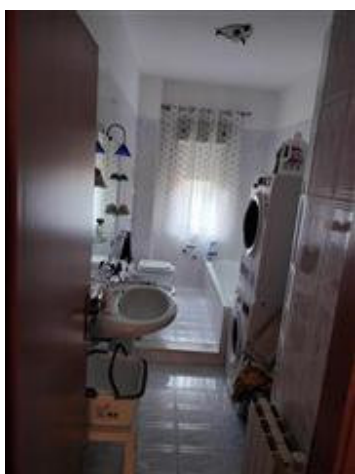
PIANO SECONDO: vi sono due camere da letto e un bagno.

L'immobile è dotato di superfici vetrate adeguate agli ambienti, ma con imbotti e serramenti di vecchia fattura e sarebbe opportuna la sostituzione. Gli interni sono tutti rifiniti e tinteggiati, la pavimentazione è in ceramica di buona qualità e le rifiniture interne sono in buono stato. E' dotato di caldaia e l'impianto è collegato alla rete di metano pubblica e la distribuzione interna dell'impianto ha come terminali radiatori in ogni vano e in alcune stanze vi è la presenza di climatizzatori a raffrescamento mediante mono-split.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1-P2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1736 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 12, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO LEOPARDI, piano: INTERNO 2 PIANO 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

scuola elementare
scuola per l'infanzia
supermercato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



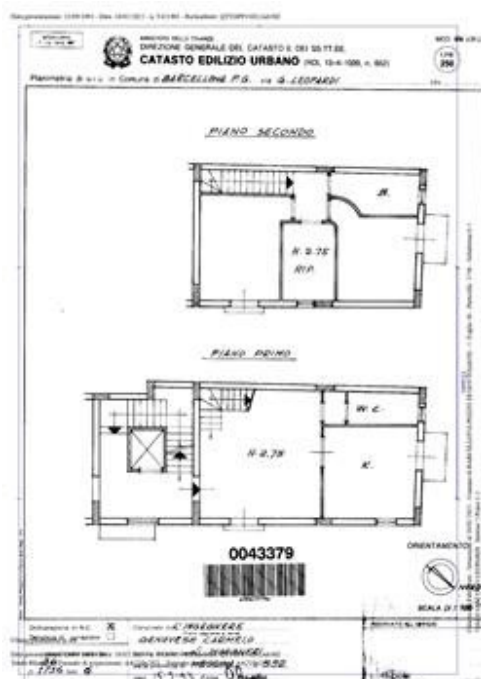
[106,86 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250520-083005-70581 registrata in data 20/05/2025

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
Superficie netta	104,30	x	100 %	=	104,30
Totale:	104,30				104,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE

Valutazione dell'esperto sulla base del metodo della capitalizzazione dei redditi

L'immobile risulta attualmente locato a quello che è un prezzo di mercato di 350 €/mese per un importo annuo lordo di 4.200 €.

A tali spese, vanno detratte le tasse sul reddito, che ammontano al 21% con la cedolare secca, e spese di manutenzione generale per le quali si ritiene congruo un ulteriore 9% dell'affitto, per un ammontare delle spese totali del 30% sull'affitto lordo.

Il saggio di capitalizzazione è solitamente pari a un valore compreso tra 3,00% e 6,00%, ma in una città il cui mercato degli affitti risulta particolarmente depresso come quello del territorio barcellonese il cui valore degli immobili è decresciuto costantemente nell'ultimo decennio circa, si ritiene congruo applicare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%. Per tale motivo, il valore del metodo con il metodo della capitalizzazione dei redditi ammonta a:

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI			
Rendita annuale	Rendita netta (costi stimati al 30% del reddito lordo)	Saggio di capitalizzazione	Valore stimato
4 200,00 €	2 940,00 €	3,00%	98 000,00 €

Valutazione dell'esperto sulla base del metodo comparativo

La struttura, per la sua posizione e tipologia costruttiva, può essere classificata come abitazione civile con una posizione rispetto alla tipologia C1 in cui rientra, privilegiata, in quanto è situata in una zona con molti servizi (supermercati, bar, panifici, piccole attività, centro giovanile, asili, ecc...) che di parcheggi pubblici e la distanza tra l'abitazione e il centro cittadino è ridotta e percorribile a piedi.

L'immobile è dotato di superfici vetrate adeguate agli ambienti, ma con imbotti e serramenti di vecchia fattura e sarebbe opportuna la sostituzione. L'appartamento è dotato di caldaia ma non provvista di libretto di impianto, e l'impianto è collegato alla rete di metano pubblica e la distribuzione interna dell'impianto ha come terminali radiatori in ogni vano.

In alcune stanze, vi è la presenza di climatizzazione a raffrescamento mediante mono-split.

Inoltre, i balconi (specialmente quello non adiacente strada pubblica ma prospettante il supermercato) necessitano di interventi di manutenzione straordinaria alle ringhiere. Gli interni sono tutti rifiniti e tinteggiati, la pavimentazione è in ceramica di buona qualità e le rifiniture interne sono in buono stato.

Per tale motivo, eseguendo le valutazioni specifiche dell'immobile per il suo stato di rifinitura, si ritiene congruo il valore di 940 €/mq (contabilizzando la superficie netta), da cui si ha:

Abitazione tipo civile		
Valore Mercato		
min (€/mq)	max (€/mq)	
640,00 €	940,00 €	
Valore applicato (€/mq)	Superficie	Valore immobile
940,00 €	104,30	98 042,00 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Rilevato che entrambi i metodi mostrano un valore di mercato del bene quasi coincidente, segno che entrambe le valutazioni risultano veritiere rispetto alla condizione di mercato attuale. Eseguendo quindi una media dei valori, si ottiene che il bene ha un valore stimato pari a:

MEDIA VALORE IMMOBILE RESIDENZIALE		
Stima Metodo Comparativo	Stima Metodo Capitalizzazione dei Redditi	MEDIA
98 042,00 €	98 000,00 €	98 021,00 €

A tale prezzo, va necessariamente decurtato le spese per sanare la difformità edilizia del bagno al livello inferiore, che necessita di una chiusura per l'antibagno realizzabile anche in cartongesso, il cui costo incluso la sanzione e le spese tecniche, viene stimato in 2.500 €.

Pertanto il prezzo di stima è : 98.021,00 – 2.500,00 € = 95.521,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,30 x 940,00 = **98.042,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.042,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.042,00**

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO LEOPARDI , QUARTIERE
QUARTALARI

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO B

mansarda a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO LEOPARDI , quartiere
QUARTALARI , della superficie commerciale di **36,61** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è costituito da quattro elevazioni fuori terra ed è situato nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, posto ad angolo tra la via Cairoli e la via Giacomo Leopardi, il cui accesso principale avviene da un portone situato in via Giacomo Leopardi. Nel prospetto principale su via Cairoli, l'abitazione dispone di un balcone per piano, mentre nel prospetto su via Giacomo Leopardi vi è la presenza di un'apertura per piano, mentre nel prospetto su via Giacomo Leopardi vi è la presenza di una finestra e una finestra con affaccio per piano.

La struttura si trova in una posizione privilegiata, in quanto è situata in una zona con molti servizi (supermercati, bar, panifici, piccole attività, centro giovanile, asili, scuola primaria ecc..), e parcheggi pubblici e la distanza tra l'abitazione e il centro cittadino è ridotta e facilmente percorribile a piedi.

L'immobile, censito catastalmente al foglio 36, particella 1736, subalterno 10, è situata al quarto piano. E' una mansarda ad uso deposito, non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P4. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1736 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 196,25 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO LEOPARDI , piano: PIANO 4 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media 

cinema
scuola elementare
scuola per l'infanzia
supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



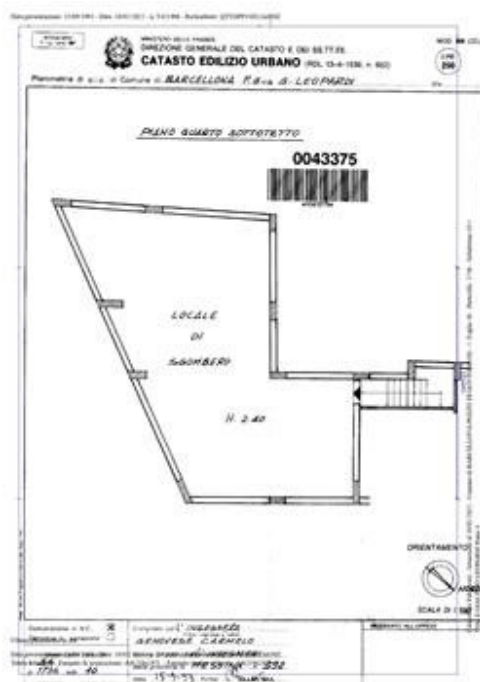
[106,86 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250520-083005-70581 registrata in data 20/05/2025

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
	104,60	x	35 %	=	36,61
Totale:	104,60				36,61



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

MANSARDA USO DEPOSITO

Per la mansarda uso deposito, non vi è contratto di locazione attualmente in corso e nel comune di Barcellona Pozzo di Gotto non sono presenti numerosi contratti di locazione per questa tipologia di bene, pertanto non si ritiene appropriato l'utilizzo del metodo della capitalizzazione dei redditi ma si ritiene più congruo il **metodo comparativo**.

Facendo riferimento alle stime OMI per la valutazione della mansarda e visto la sua particolare conformazione e utilizzo la si paragona a un box, si ottiene un range di prezzo compreso tra 300 e 450 €/mq riferito alla superficie lorda.

Considerato che la struttura è utilizzabile in piccola parte a causa della bassa altezza disponibile, e visto lo stato della mansarda che ha la predisposizione dell'impianto elettrico senza che questo sia adeguatamente realizzato, che le finestre a tetto mostrano infiltrazioni di acqua attualmente non presenti e che il tetto risulta asciutto alla data del sopralluogo, si ritiene congruo l'applicazione di un prezzo di 300 €/mq da applicare alla superficie lorda di circa 104 mq, da cui si ottiene un valore di mercato di:

Box - Mansarda agibile non abitabile		
Valore Mercato		
min (€/mq)	max (€/mq)	

300,00 €	450,00 €	
Valore applicato [€/mq]	Superficie [mq]	Valore immobile (si considera il 35% della superficie)
300,00 €	104,60	10 983,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,61 x 300,00 = **10.983,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.983,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.983,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La struttura oggetto della valutazione è composta da due differenti unità:

- Un appartamento uso civile abitazione, attualmente locato;
- Una mansarda uso deposito non abitabile e libero.

Si eseguiranno due differenti valutazioni per ogni bene, e tenuto conto che la mansarda si trova nello stesso stabile della civile abitazione e che il valore economico dello stesso è limitato, si ritiene congruo ai fini della vendita considerare entrambi i beni in un unico lotto.

Ai fini del calcolo del valore di mercato dei beni, si applicano due diversi metodi che si approfondiscono brevemente i principi ed i limiti di ognuno:

A) Stima con il metodo comparativo;

B) Stima con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Metodologia stima metodo comparativo

Questo metodo di stima, consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato" un valore unitario, sinteticamente determinato attraverso precedenti raffronti, con immobili similare, della stessa zona, ricavati sia da un'indagine di mercato che lo scrivente ha effettuato su immobili

compravenduti, sia dalla propria lunga esperienza nel settore. In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, può attestarsi che il più probabile valore di mercato per unità di superficie per le unità immobiliari in oggetto è pari a quello riportato nella sottostante tabella di valutazione.

Metodologia stima metodo della capitalizzazione dei redditi

In questo caso è possibile determinare l'ammontare del capitale - il valore di mercato (V_m) - dividendo il reddito netto che il capitale produce - (R_n) - per un saggio "r" che viene definito saggio di capitalizzazione

(compreso abitualmente 3-6). $V_m = R_n / r$

Questo metodo risulta applicabile e dà risultati apprezzabili, nel caso in cui che si abbia la certezza/probabilità che si verificano le condizioni: a) che il reddito possa essere considerato certo, posticipato, costante; b) il saggio ed il reddito siano forniti dal mercato; c) che la durata del flusso dei redditi sia considerabile illimitata. Queste condizioni nel caso in oggetto si verificano.

Il reddito netto (R_n), che il capitale produce è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà.
 $R_n = R_a - S$

Il reddito lordo dell'immobile annuo dell'immobile non è altro che l'ammontare dell'affitto o dei ricavi dalla locazione dei vani e/o unità abitative/commerciali o simili dell'immobile (R_a).

Le spese detraibili dal reddito lordo, sono quelle per: manutenzione, assicurazione, amministrazione, servizi, sfitti ed inesigibilità, reintegrazione, imposte e tasse (Irp, IMU).

APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE

Valutazione dell'esperto sulla base del metodo della capitalizzazione dei redditi

L'immobile risulta attualmente locato a quello che è un prezzo di mercato di 350 €/mese per un importo annuo lordo di 4.200 €.

A tali spese, vanno detratte le tasse sul reddito, che ammontano al 21%

con la cedolare secca, e spese di manutenzione generale per le quali si ritiene congruo un ulteriore 9% dell'affitto, per un ammontare delle spese totali del 30% sull'affitto lordo.

Il saggio di capitalizzazione è solitamente pari a un valore compreso tra 3,00% e 6,00%, ma in una città il cui mercato degli affitti risulta particolarmente depresso come quello del territorio barcellonese il cui valore degli immobili è decresciuto costantemente nell'ultimo decennio circa, si ritiene congruo applicare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%. Per tale motivo, il valore del metodo con il metodo della capitalizzazione dei redditi ammonta a:

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI			
Rendita annuale	Rendita netta (costi stimati al 30% del reddito lordo)	Saggio di capitalizzazione	Valore stimato
4 200,00 €	2 940,00 €	3,00%	98 000,00 €

Valutazione dell'esperto sulla base del metodo comparativo

Utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare la cui banca dati è gestita dall'Agenzia delle Entrate, si rileva che:

Ministero dell'Economia e delle Finanze
ITA ENG

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: BARCELLONA POZZO GOTTO

Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITA'%20NASARI-S.ANTONIO-BARTOLELLA

Codice zona: C1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	640	940	L	4	5,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	810	L	3,9	5,6	N
Box	Normale	300	450	L	4,1	6,1	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

La struttura, per la sua posizione e tipologia costruttiva, può essere classificata come abitazione civile con una posizione rispetto alla tipologia C1 in cui rientra, privilegiata, in quanto è situata in una zona con molti servizi (supermercati, bar, panifici, piccole attività, centro giovanile, asili, ecc...) che di parcheggi pubblici e la distanza tra l'abitazione e il centro cittadino è ridotta e percorribile a piedi.

L'immobile è dotato di superfici vetrate adeguate agli ambienti, ma con imbotti e serramenti di vecchia fattura e sarebbe opportuna la sostituzione. L'appartamento è dotato di caldaia; l'impianto è collegato alla rete di metano pubblica e la distribuzione interna dell'impianto ha come terminali radiatori in ogni vano.

In alcune stanze, vi è la presenza di climatizzazione a raffrescamento mediante mono-split.

Inoltre, i balconi (specialmente quello non adiacente strada pubblica ma prospettante il supermercato) necessitano di interventi di manutenzione

straordinaria alle ringhiere. Gli interni sono tutti rifiniti e tinteggiati, la pavimentazione è in ceramica di buona qualità e le rifiniture interne sono in buono stato.

Per tale motivo, eseguendo le valutazioni specifiche dell'immobile per il suo stato di rifinitura, si ritiene congruo il valore di 940 €/mq (contabilizzando la superficie netta), da cui si ha:

Abitazione tipo civile		
Valore Mercato		
min (€/mq)	max (€/mq)	
640,00 €	940,00 €	
Valore applicato (€/mq)	Superficie	Valore immobile
940,00 €	104,30	98 042,00 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Rilevato che entrambi i metodi mostrano un valore di mercato del bene quasi coincidente, segno che entrambe le valutazioni risultano veritiere rispetto alla condizione di mercato attuale. Eseguendo quindi una media dei valori, si ottiene che il bene ha un valore stimato pari a:

MEDIA VALORE IMMOBILE RESIDENZIALE		
Stima Metodo Comparativo	Stima Metodo Capitalizzazione dei Redditi	MEDIA
98 042,00 €	98 000,00 €	98 021,00 €

A tale prezzo, va necessariamente decurtato le spese per sanare la difformità edilizia del bagno al livello inferiore, che necessita di una chiusura per l'antibagno realizzabile anche in cartongesso, il cui costo incluso la sanzione e le spese tecniche, viene stimato in 2.500 €.

Pertanto il prezzo di stima è : $98.021,00 - 2.500,00 \text{ €} = 95.521,00 \text{ €}$

MANSARDA USO DEPOSITO

Per la mansarda uso deposito, non vi è contratto di locazione attualmente in corso e nel comune di Barcellona Pozzo di Gotto non sono presenti numerosi contratti di locazione per questa tipologia di bene, pertanto non si ritiene appropriato l'utilizzo del metodo della capitalizzazione dei redditi ma si ritiene più congruo il **metodo comparativo**.

Facendo riferimento alle stime OMI per la valutazione della mansarda e visto la sua particolare conformazione e utilizzo la si paragona a un box, si ottiene un range di prezzo compreso tra 300 e 450 €/mq riferito alla superficie lorda.

Considerato che la struttura è utilizzabile in piccola parte a causa della bassa altezza disponibile, e visto lo stato della mansarda che ha la predisposizione dell'impianto elettrico senza che questo sia adeguatamente realizzato, che le finestre a tetto mostrano infiltrazioni di acqua attualmente non presenti e che il tetto risulta asciutto alla data del sopralluogo, si ritiene congruo l'applicazione di un prezzo di 300 €/mq da applicare alla superficie lorda di circa 104 mq, da cui si ottiene un valore di mercato di:

Box - Mansarda agibile non abitabile		
Valore Mercato		
min (€/mq)	max (€/mq)	
300,00 €	450,00 €	
Valore applicato [€/mq]	Superficie [mq]	Valore immobile (si considera il 35% della superficie)
300,00 €	104,60	10 983,00 €

Valutazione complessiva del lotto composto da civile abitazione su due livelli e mansarda

Tenuto conto dei paragrafi sopra riportati in merito alla valutazione della civile abitazione su due livelli e della mansarda agibile non abitabile, il sottoscritto esperto ritiene congruo come prezzo di vendita il **valore arrotondato di 106.500,00 €**.

Prezzo totale vendita

Abitazione tipo civile	Box - Mansarda agibile non abitabile	TOTALE	Totale arrotondato
95 521,00 €	10 983,00 €	106 504,00 €	106 500,00 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA , ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,30	0,00	98.042,00	98.042,00
B	mansarda	36,61	0,00	10.983,00	10.983,00
				109.025,00 €	109.025,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 106.525,00

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

Arrotondamento del valore finale: €. 25,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 106.500,00

data 25/08/2025

il tecnico incaricato
SALVATORE FRANCESCO QUATTROCCHI