



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 91/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Dott.ssa Erminia Pirri

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giovanni Saja**

CF: SJAGNN72L31A638U

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Via Larderìa, 36

telefono: 3492189603

email: giovanni\_saja@hotmail.com

PEC: giovanni.saja@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 91/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Vincenzo Leotti, 20 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare in oggetto, ha destinazione d'uso residenziale, e si trova al quarto piano con ascensore, ed è composta da:

- ingresso;
- disimpegno;
- Salone;
- Camera letto S;
- Camera letto S.;
- Bagno;
- Camera letto M;
- W.C.;
- Cucina;

Detti ambienti areati naturalmente con aperture porte e finestre comunicanti con l'esterno, garantiscono la corretta areoilluminazione. L'unità immobiliare è dotata di impianti idrico, di scarico fognario, elettrico, e di riscaldamento autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano IV, interno -, scala unica, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1059 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO LEOTTI, 20, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord spazio aperto e altro fabbricato, a Ovest con via Leotti, a Est spazio aperto e altro fabbricato, a Sud con fabbricato in aderenza altra scala

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 132.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 132.000,00</b>



trova:

Data della valutazione:

31/05/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo era occupata dalla

### 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 06/10/2010 a firma di Notaio Antonino Fazio ai nn. 13339/5428 di repertorio, registrata il 12/10/2024 ai nn. 31868/5726, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 198.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Barcellona P.G. via Vincenzo Leotti, Foglio 18 part. 1059 sub. 5 piano 4

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 946 di repertorio, trascritta il 04/10/2023 a Messina ai nn. 27412/21715, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobile.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Barcellona P.G. via Vincenzo Leotti, Foglio 18

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, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2010), con atto stipulato il 06/10/2010 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. 13338/5427 di repertorio, registrato il 11/10/2010 a Barcellona P.G. ai nn. 2162.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Barcellona P.G. via Vincenzo Leotti, Foglio 18 part.

[REDACTED] etto immobile da potere di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2010), con atto stipulato il 06/10/2010 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. 13338/5427 di repertorio, registrato il 11/10/2010 a Barcellona P.G. ai nn. 2162.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Barcellona P.G. via Vincenzo Leotti, Foglio 18 part. 1059 sub. 5 piano 4.

[REDACTED] obile da potere di

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100 (dal 15/09/2000 fino al 06/10/2010), con atto stipulato il 15/09/2000 a firma di Notaio Antonino Fazio ai nn. 2956/874 di repertorio, registrato il 29/09/2000 a Patti ai nn. 514.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Barcellona P.G. via Vincenzo Leotti, Foglio 18 part. 1059 sub. 5 piano 4.

[REDACTED] quistava detto immobile da potere dei

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. L.E. 443, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di progetto di variante del fabbricato a civile abitazione da sorgere in via privata, traversa di via Marconi, rilasciata il 30/08/1968 con il n. 443 di protocollo



Concessione edilizia in sanatoria **N. C.E.S. 4778020998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto in sanatoria di un vano sul terrazzo, modifiche al prospetto ed all'interno del fabbricato, autorizzato con L.E. 443/1968, rilasciata il 02/09/1998, agibilità del 28/10/1998 con il n. 614/18 di protocollo.

Il certificato di Abitabilità è stato rilasciato per tutto l'immobile identificato in catasto al foglio 18 part. 1059

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.Dir. dell'8 Febbraio 2007, n. 106/D.R.U., l'immobile ricade in zona B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi, alberghi ed attività turistico ricettive, artigianali, terziario

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA (COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA) SECONDO IL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA RECEPITO DALLA REGIONE SICILIA CON L16/2016

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per opere effettuate prive di comunicazione: €1.000,00
- Spese tecniche: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare identificata al foglio 18 part.1059 sub.5

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 VINCENZO LEOTTI, 20

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Vincenzo Leotti, 20 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



L'unità immobiliare in oggetto, ha destinazione d'uso residenziale, e si trova al quarto piano con ascensore, ed è composta da:

- ingresso;
- disimpegno;
- Salone;
- Camera letto S;
- Camera letto S.;
- Bagno;
- Camera letto M;
- W.C.;
- Cucina;

Detti ambienti areati naturalmente con aperture porte e finestre comunicanti con l'esterno, garantiscono la corretta areoilluminazione. L'unità immobiliare è dotata di impianti idrico, di scarico fognario, elettrico, e di riscaldamento autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano IV, interno -, scala unica, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1059 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO LEOTTI, 20, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord spazio aperto e altro fabbricato, a Ovest con via Leotti, a Est spazio aperto e altro fabbricato, a Sud con fabbricato in aderenza altra scala

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Terme Vigliatore ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola media superiore	buono	
spazi verde	nella media	
stadio	al di sopra della media	
supermercato	buono	
teatro	eccellente	
verde attrezzato	buono	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0.2 km	buono	
autostrada distante 2.5 Km	buono	
ferrovia distante 2 Km	buono	
porto distante 10 Km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato nel comune di Barcellona P.G., in zona residenziale del comune di Barcellona P.G., ed è costituito da un appartamento in un condominio realizzato alla fine degli anni sessanta. Posto a piano quarto, destinato a residenza. L'accesso avviene dalla via Leotti, strada privata, che collega la via Kennedy con la via Amendola. Tramite il portone di ingresso condominiale si accede alle scale o in alternativa all'ascensore che portano al quarto piano. L'unità immobiliare si compone da un ingresso, tre camere da letto, un bagno un servizio igienico, un ripostiglio, una cucina. Tutti gli ambienti sono provvisti di aperture che consentono una corretta illuminazione ed areazione naturale. I rivestimenti e le finiture interne sono di ottima qualità, sopra la media agli standard, e lo stesso risulta essere ristrutturato non più di 15 anni fa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello	buono	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonacoco	mediocre	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: apriporta	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	nella media	
<i>scale:</i> interna condominiale con rivestimento in	nella media	



**marmo**

Degli Impianti:

*ascensore:* a fune conformità: da verificare  
*citofonico:* parla ascolta conformità: da verificare  
*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 230 v conformità: da verificare  
*fognatura:* colonna la reti di smaltimento è realizzata in scarico condominiale con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare  
*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato. gli oggetti, come ampie zona di facciata risultano essere degradate ed ammalorate, con vistosi distacchi di cls  
*copertura:* a terrazzo costruita in misto cemento e laterizio. Dal solaio di copertura vi sono punti di infiltrazione da acqua meteorica, che stanno causando danni nell'appartamento oggetto della presente.  
*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato  
*scale interne:* a soletta rampante realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente  
*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele  
*strutture verticali:* costruite in cemento armato  
*travi:* costruite in cemento armato



CLASSE ENERGETICA:



[118,55 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 20240531-083005-45741 registrata in data 31/05/2024

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Affinché la stima si possa effettuare è necessario che si verifichino le seguenti condizioni e cioè:  
 -Esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare, o in quartieri ad esso assimilabili, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima; Di questi fabbricati simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;  
 -Esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto. Soddisfatte queste tre esigenze si può impostare e risolvere la semplice



proporzione che segue:

$$\Sigma V : \Sigma p = V_x : p \text{ Da cui } V_x = (\Sigma V / \Sigma p) p$$

Dove:

$\Sigma V$  = somma dei recenti e normali valori di mercato dei fabbricati simili presi a confronto;

$\Sigma p$  = somma dei parametri normali degli stessi fabbricati simili;

$V_x$  = il più probabile valore normale di mercato del fabbricato oggetto di stima;

$p$  = parametro normale del fabbricato oggetto di stima.

Il parametro usato a tale scopo è di tipo tecnico ed esprime lo sviluppo dei piani in metri quadrati di superficie occupata comprendente anche la superficie coperta da tutti i muri, il 50 % di quelli in comune, e della pertinenza.

Indagini di mercato sono state articolate indagini dirette incentrate ad una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quello in oggetto. Le informazioni raccolte presso le agenzie del settore immobiliare, la consultazione di altre consulenze tecniche relative a recenti compravendite effettuate nel Comune di Barcellona P.G. e le indicazioni di altri tecnici (Ingegneri, Geometri ed Architetti), hanno permesso di definire i dati

sotto riportati:  $(\Sigma V / \Sigma p) = 850,00 \text{ €/mq}$

Superficie occupata dagli immobili oggetto di stima:

Piano Quarto superficie ragguagliata =  $155,00 \text{ mq} + (35,00 \times 10\%) \text{ mq} = 158,50 \text{ mq}$

Valore di mercato

$158,50 \times \text{€ } 850,00 = \text{€ } 134.725,00$  arrotondato a  $\text{€ } 134.500,00$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>134.500,00</b>
-----------------	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 134.500,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 134.500,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina , ufficio del registro di Messina , conservatoria dei registri immobiliari di Messina , ufficio tecnico di Barcellona P.G. , agenzie: Barcellona P.G., Milazzo , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare , ed inoltre: Tecnici operanti nel settore

#### 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	0,00	0,00	134.500,00	134.500,00
				<b>134.500,00 €</b>	<b>134.500,00 €</b>

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: **€. 132.000,00**

**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: **€. 132.000,00**

data 31/05/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Giovanni Saja

