



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

avv. Nunziatina Giuffrida

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Carla Massone

CF:MSSCRL60R48L219X

con studio in MILAZZO (ME) V. ERTA S.DOMENICO, 27/D

telefono: 0902401226

fax: 1782256948

email: carlamassone08@gmail.com

PEC: carla.massone@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 84/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via dei Vespri 74, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Tattasi di appartamento composto da n. 6,5 vani catastali da cui s'è stata ricavata una superficie commerciale di circa 144 mq.

Appartamento situato al primo piano di una palazzina del quartiere S. Antonio, costituito da salotto-pranzo, soggiorno, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno, cucina. La palazzina è dotata di ascensore e si accede attraverso spazio esterno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo.

Identificazione catastale: foglio 13 particella 1297 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 8, Cat. A2, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: VIA dei Vespri N.70, piano primo.

Le rifiniture sono quelle di civile abitazione, i pavimenti in marmo botticino, porte interne in legno tamburato e vetri, serramenti esterni in alluminio e vetri dotati di chiusure con avvolgibili in plastica. E' dotato di impianto di riscaldamento (limitatamente ai corpi scaldandi, manca la caldaia), di impianto elettrico e igienico sanitario. Lo stato di manutenzione può definirsi scarso.

All'atto degli accertamenti l'immobile risultava disabitato.

Da quanto risulta dagli atti l'immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Inoltre dalle verifiche effettuate l'immobile in questione non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala UNICA, ha un'altezza interna di 3 M. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1297 sub. 3 (catasto fabbricati), microzona 1, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: via dei Vespri. 70, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: con mappale 1268, via dei Vespri, mappale 1210, con sub 4 della particella 1297, e vano scala.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **144,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.545,00
Data della valutazione:	30/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 15/07/2011 a firma di Brigandì Carmela ai nn. 3184/2048 di repertorio, iscritta il 20/07/2011 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI MESSINA ai nn. 16830, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 157.500,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a U.I. distinta dal SUB 3 della particella 1297 del foglio 13 del comune di Barcellona P.G.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 27/09/2023 ai nn. 21078, trascritta il 28/07/2023 ai nn. 767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.860,00

Ulteriori avvertenze:

non si rilevano avvertenze degne di nota in ordine a dotazioni condominiali, ne cause in corso, ne presenta di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione ..ecc....

Si specifica che le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni ammontano a complessive 970,00 euro. Le stesse sono comprese nell'importo di € 5.860,00 relative alla voce "spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia" .

Riguardo il regolamento di condominio lo stesso non è stato prodotto dall'amministratore dello stesso benchè chiesto e sollecitato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2011), con atto stipulato il 15/07/2011 a firma di Brigandì Carmela, Notaio in Barcellona P.G. ai nn. 3184/2048 di repertorio, trascritto il 20/07/2011 a Agenzia del Territorio di Messina ai nn. 16830

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 26/06/1995 fino al 15/07/2011), con atto stipulato il 26/06/1995 a firma di F. Spinella Notaio in BARCELLONA P.G. ai nn. 47624 di repertorio, trascritto il 13/07/1995 a Agenzia del Territorio di Messina ai nn. 15621.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **56/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione in difformità della licenza edilizia n. 1020 e sopraelevazione, presentata il 02/04/1986 con il n. 12210 di protocollo, rilasciata il 11/03/1999 con il n. 56 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 52 del 26//, l'immobile ricade in zona A.1 - ZONA DEL CENTRO STORICO URBANO. Norme tecniche di attuazione ed indici: 111

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura di una porta su parete interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi oneri professionali per presentazione cilas in sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a apertura porta su parete divisoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si evidenzia che, diversamente dalla rappresentazione catastale, l'immobile presenta una apertura di una porta su una parete interna mettendo in comunicazione il vano salotto-pranzo con una camera da letto. Detta difformità in effetti è solo apparente dal momento che, sotto il profilo catastale, l'apertura di una porta su una parete interna non costituisce difformità che richiede variazioni da denunciare in catasto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA DEI VESPRI 74, QUARTIERE
SANT'ANTONIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via dei Vespri 74, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Tattasi di appartamento composto da n. 6.5 vani catastali da cui s'è stata ricavata una superficie commerciale di circa 144 mq.

Appartamento situato al primo piano di una palazzina del quartiere S. Antonio, costituito da salotto-pranzo, soggiorno, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno, cucina. La palazzina è dotata di ascensore e si accede attraverso spazio esterno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo .

Identificazione catastale: foglio 13 particella 1297 sub. 3(catasto fabbricati), classe 8, Cat. A2, consistenza 6,5 vani, rendita 298.77 Euro, indirizzo catastale: VIA dei Vespri N.70, piano primo.

Le rifiniture sono quelle di civile abitazione, i pavimenti in marmo botticino, porte interne in legno tamburato e vetri, serramenti esterni in alluminio e vetri dotati di chiusure con avvolgibili in plastica. E' dotato di impianto di riscaldamento (limitatamente ai corpi scaldandi, manca la caldaia), di impianto elettrico e igienico sanitario. Lo stato di manutenzione può definirsi scarso.

All'atto degli accertamenti l'immobile risultava disabitato.

Da quanto risulta dagli atti l'immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Inoltre dalle verifiche effettuate l'immobile in questione non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala UNICA, ha un'altezza interna di 3 M. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1297 sub. 3 (catasto fabbricati), microzona 1, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: via dei Vespri, 70, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini: con mappale 1268, via dei Vespri, mappale 1210, con sub 4 della particella 1297, e vano scala.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



COLLEGAMENTI

ferrovia

nella media



autostrada

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

buono



CLASSE ENERGETICA:



[219,83 KWh/m²/anno]

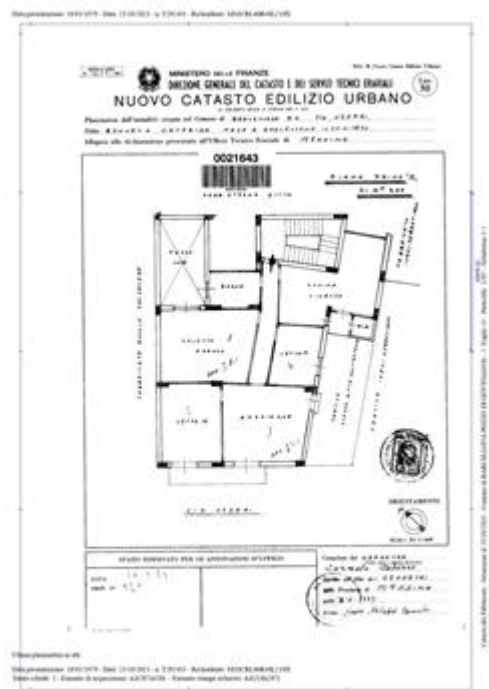
Certificazione APE N. 20231210-083005-81678 registrata in data
10/12/2023

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 catastale	144,00	x	100 %	=	144,00
Totale:	144,00				144,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto della procedura esecutiva, ossia il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto avvalersi del metodo di stima comparativa. Tale

metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato dei beni simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione e la consistenza superficiera del bene.

Ha consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dove sono indicati il valore minimo e massimo, scegliendo, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il valore medio quale parametro utile per la stima ovvero il valore di € 675,00/mq quale prezzo unitario del valore di mercato.

In relazione all'art. 10 del DPR 26/10/1972, N. 633, tenuto conto delle caratteristiche oggettive dell'immobile ed in particolare l'uso abitativo dello stesso e ultimato da oltre cinque anni si ritiene non sussistere l'imposizione I.V.A. alla vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,00 x 675,00 = 97.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decremento par lo stato di manutenzione	-8.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc. Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione

del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Messina;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	144,00	0,00	88.700,00	88.700,00
				88.700,00 €	88.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.700,00**

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: **€. 13.155,00**

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: **€. 74.545,00**

data 30/01/2024

il tecnico incaricato
ing. Carla Massone