



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 55/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.r.l.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE:

Avv. Grazia Crea

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2023

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 55/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a FONDACHELLI FANTINA RUBINO 114, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile esecutato, destinato a civile abitazione è parte integrante di un fabbricato a tre elevazioni f.t., sito nel comune di Fondachelli Fantina (ME) via Rubino n.114, in zona semi-centrale, servita da opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Ad esso si accede dalla via Rubino tramite una scala in c.a. che dal piano terra porta al piano primo. L'appartamento dislocato a piano primo e secondo è costituito:

1) al piano primo (ova si trova la zona notte) da un ampio ingresso di circa mq. 19,20, da un disimpegno di circa mq. 15,75, da una prima camera di circa mq. 16,20, da una seconda camera di circa mq.14,70, da una terza camera di circa mq. 10,35, da un bagno di circa mq. 5,98 e da un terrazzo a livello di circa mq. 21,90.

2) al piano secondo (ove si trova la zona giorno) da un'ampia Cucina-Soggiorno di circa mq. 59,85 e da due terrazze a livello di cui una fronte strada di circa mq. 22,80 e l'altra sul retro prospetto di circa mq. 51,35.

L'appartamento rifinito in ogni parte, è dotato: di impianto idrico ed elettrico, di infissi in alluminio e vetro, da pavimenti in ceramica ed è tinteggiato con pittura idrolavabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 834 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 354,29 Euro, indirizzo catastale: VIA RUBINO, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: APPARTAMENTO

L'IMMOBILE PROVIENE DAL FOGLIO 30 P.LLLA 834 SUB 7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>185,00 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>€ 70.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/04/2023</b>

### **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**, stipulata il 02/03/2007 ai nn. 6662/1546 di repertorio, iscritta il 05/03/2007 ai nn. 9706/2432, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 175000.

Durata ipoteca: 5

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

pignoramento, stipulata il 05/09/2012 ai nn. 9531 di repertorio, trascritta il 11/04/2023 ai nn. 23061/18366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

pignoramento, stipulata il 06/06/2022 ai nn. 560 di repertorio, trascritta il 19/08/2022 ai nn. 23526/18857, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 28/09/2001 ai nn. 818/221 di repertorio, trascritto il 12/10/2001 ai nn. 25079/20963

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. 3/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A DUE ELEV. F.T. DA REALIZZARE IN VIA RUBINO DEL COMUNE DI FONDACHELLI FANTINA, rilasciata il 05/04/2000 con il n. 3 di protocollo

**N. 13/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A DUE ELEV. F.T. DA REALIZZARE IN VIA RUBINO DEL COMUNE DI FONDACHELLI FANTINA, rilasciata il 01/08/2001 con il n. 13 di protocollo

**N. 2/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di II° VARIANTE-DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA' EVANGELISTI VIA RUBINO DEL COMUNE DI FONDACHELLI FANTINA, presentata il 03/01/2002 con il n. 1983 di protocollo, rilasciata il 26/03/2002 con il n. 2 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella fusione di due immobili contigui (stessa ditta) senza alcuna autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale dalla quale si ricava l'unità immobiliare pignorata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria Art.36 Dpr 380/2001 con Scia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dovute alla forma della scala (che da circolare e diventata quadrata) di collegamento tra il primo e il secondo piano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al catasto di nuove piante planimetriche

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 10

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella fusione di due immobili contigui (stessa ditta) senza alcuna autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale dalla quale si ricava l'unità immobiliare pignorata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria Art.36 Dpr 380/2001 con Scia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

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

BENI IN FONDACHELLI FANTINA RUBINO 114

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FONDACHELLI FANTINA RUBINO 114, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile esecutato, destinato a civile abitazione è parte integrante di un fabbricato a tre elevazioni f.t., sito nel comune di Fondachelli Fantina (ME) via Rubino n.114, in zona semi-centrale, servita da opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Ad esso si accede dalla via Rubino tramite una scala in c.a. che dal piano terra porta al piano primo. L'appartamento dislocato a piano primo e secondo è costituito:

1) al piano primo (ova si trova la zona notte) da un ampio ingresso di circa mq. 19,20, da un disimpegno di circa mq. 15,75, da una prima camera di circa mq. 16,20, da una seconda camera di circa mq.14,70, da una terza camera di circa mq. 10,35, da un bagno di circa mq. 5,98 e da un terrazzo a livello di circa mq. 21,90.

2) al piano secondo (ove si trova la zona giorno) da un ampia Cucina-Soggiorno di circa mq. 59,85 e da due terrazze a livello di cui una fronte strada di circa mq. 22,80 e l'altra sul retro prospetto di circa mq. 51.35.

L'appartamento rifinito in ogni parte, è dotato: di impianto idrico ed elettrico, di infissi in alluminio e vetro, da pavimenti in ceramica ed è tinteggiato con pittura idrolavabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 834 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 354,29 Euro, indirizzo catastale: VIA RUBINO, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: APPARTAMENTO

L'IMMOBILE PROVIENE DAL FOGLIO 30 P.LLLA 834 SUB 7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.



## 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 locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:

[34,22 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

## 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
Appartamento su due livelli piano 1 e 2 , più 1/4 di superficie di terrazze a livello	185,00	x	100 %	=	185,00
<b>Totale:</b>	<b>185,00</b>				<b>185,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Descrizione: Appartamento dislocato su due livelli al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni f.t.

Indirizzo: via Rubino n.114

Superfici principali e secondarie: 185

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.920,00 pari a 221,19 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Appartamento dislocato su due livelli al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni f.t.

Indirizzo: via Rubino n.114

Superfici principali e secondarie: 185

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.500,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Appartamento dislocato su due livelli al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni f.t.

Indirizzo: via Rubino n.114

Superfici principali e secondarie: 185

Superfici accessorie:

Prezzo: 103.600,00 pari a 560,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Una possibile e corretta procedura di valutazione dei beni 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) al fine di poter 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. Pertanto 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.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	40.920,00	103.600,00	92.500,00
Consistenza	185,00	185,00	185,00	185,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	221,19	560,00	500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	221,19	221,19	221,19

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	40.920,00	103.600,00	92.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>40.920,00</b>	<b>103.600,00</b>	<b>92.500,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **79.006,67**  
 Divergenza: 60,50% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 185,00 x 427,06 = **79.006,67**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
spese tecniche per redazione progetto, per redazione strutture ultimate e collaudo, per prove sui materiali, per variazione catastale, per oneri concessori.	-9.006,67

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 70.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 70.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una possibile e corretta procedura di valutazione dei beni 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) al fine di poter 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, osservatori del mercato immobiliare OMI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	185,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				<b>70.000,00 €</b>	<b>70.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.000,00**

### 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: **€ 70.000,00**

data 30/04/2023

il tecnico incaricato

GIUSEPPE BUCCA