



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirko Intravaia

CUSTODE:
Avv. Mario Scardino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARILIA IACOPINO

CF:CPNMRL85L61A638M

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA ROMA,80

telefono: 0909703432

email: iacopinomarily@gmail.com

PEC: marilia.iacopino@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 16/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Torrente Idria 50, della superficie commerciale di **182,68** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un 'appartamento per civile abitazione ubicato nella via Torrente Idria del centro urbano di Pozzo di Gotto del Comune di Barcellona P.G. Detto appartamento si sviluppa su più piani e confina pressochè ad ovest su Via Idria , a nord e a sud con immobili di altre proprietà mentre ad est con area libera di altra pertinenza. La struttura dell'intero immobile, costituito da due elevazioni fuori terra è del tipo misto (cioè in muratura ordinaria e strutture in c.a. costituite da cordoli di coronamento in c.a. con solai intermedi in latero-cemento). Gli ambienti interni risultano rifiniti e in discrete condizioni di manutenzione, mentre le facciate esterne anch'esse si trovano in un buono stato conservativo. Gli infissi interni sono in legno tamburato di mogano mentre gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato di colore bianco con vetro-camera e dotati di persiane in alluminio anodizzato colore verde scuro. Da quanto è emerso dai sopralluoghi si può affermare che, lo stabile , si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo e Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 34 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 9, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Torrente Idria SNC, piano: P.T 1, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 24/06/2002 Numero di repertorio 4621 - Notaio Fazio Antonino - Sede Patti (ME)

L'intero edificio sviluppa P.t. = 3,35 1 Piano = 3,15 2 Piano = 2,70 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.504,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.504,06
Data della valutazione:	12/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Detto mutuo è a carico del fallito della moglie per metà ciascuno.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento (Atto Giudiziario)

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 125.000,00.

Importo capitale: 62.550,00.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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 Comunione dei beni, in forza di Atto di compravendita- Notaio Antonino Fazio (dal 24/06/2002), trascritto il 25/06/2002 ai nn. 1661913805

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di SUCCESSIONE Bucca Santo deceduto 27.12.1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE BUCCA SANTO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

C.1.1. Zona di Espansione Residenziale esistente o in corso di attuazione

La zona C.1.1 comprende le aree di espansione urbana oggetto dei Piani di Lottizzazione convenzionata in fase di attuazione. Si intendono confermate le specifiche destinazioni d'uso nonché le norme di attuazione dei relativi Piani di Lottizzazione e gli oneri previsti dalle rispettive convenzioni. In caso di decadenza decennale del Piano di Lottizzazione la zona C.1.1 è regolamentata ai fini edificatori dai parametri e dalle norme della zona C.1.2 .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **813** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto della Sopraelevazione del Primo Pianosu un pianterreno esistente, presentata il 15/03/1966

Licenza Edilizia N. **2556**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione di un piccolo terrazzino in legno e tavole con putrelle in ferro a doppio T e laterizi, da eseguirsi nel tratto retrospetto a solo piano terra, presentata il 22/05/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiliare n.4 dell'11.2.2014, l'immobile ricade in zona C.1.1. Zona di Espansione Residenziale esistente o in corso di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non risulta rilasciato alcun certificato di AGIBILITA' nè risulta assentita da parte del Genio Civile di Messina autorizzazione per le strutture di cui alla legge vigente antisismica specificatamente ai lavori di sostituzione di un piccolo terrazzino in legno con putrelle in ferro a doppio T e laterizi, di cui alla Licenza Edilizia n° 2556 del 22.05.1976.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole variazioni interne al pt e primo piano (modifiche interne)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA TORRENTE IDRIA 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Torrente Idria 50, della superficie commerciale di **182,68** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un 'appartamento per civile abitazione ubicato nella via Torrente Idria del centro urbano di Pozzo di Gotto del Comune di Barcellona P.G. Detto appartamento si sviluppa su più piani e confina pressochè ad ovest su Via Idria , a nord e a sud con immobili di altre proprietà mentre ad est con area libera di altra pertinenza. La struttura dell'intero immobile, costituito da due elevazioni fuori terra è del tipo misto (cioè in muratura ordinaria e strutture in c.a. costituite da cordoli di coronamento in c.a. con solai intermedi in latero-cemento). Gli ambienti interni risultano rifiniti e in discrete condizioni di manutenzione, mentre le facciate esterne anch'esse si trovano in un buono stato conservativo. Gli infissi interni sono in legno tamburato di mogano mentre gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato di colore bianco con vetro-camera e dotati di persiane in alluminio anodizzato colore verde scuro. Da quanto è emerso dai sopralluoghi si può affermare che, lo stabile , si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo e Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 34 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 9, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Torrente Idria SNC, piano: P.T 1, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 24/06/2002 Numero di repertorio 4621 - Notaio Fazio Antonino - Sede Patti (ME)

L'intero edificio sviluppa P.t. = 3,35 1 Piano = 3,15 2 Piano = 2,70 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto di mappa



Zona in cui trovasi immobile

SERVIZI

ospedale

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆

piscina

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

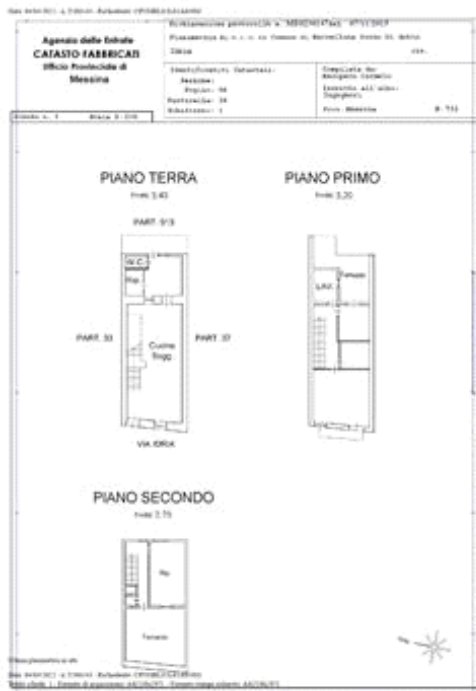
L'appartamento a pian terreno ha la seguente distribuzione interna: un primo ambiente a diretto contatto con la via Idria dalla quale si accede, è costituito da un ampio soggiorno in comunicazione verso la parte retrostante con una cucina tinello; nella parte retrostante del piano terra si trovano ubicati un ripostiglio, un piccolo w.c. ed un cucinino dotato anche di un forno a legna. Detti ambienti descritti sono prospicienti su uno spazio esterno. Adiacente al vano soggiorno sul lato sinistro entrando si sviluppa una rampa scala che conduce alla zona notte dei piani superiori. Il primo piano ha la seguente distribuzione interna : due camere da letto, di cui una matrimoniale prospiciente la via Idria dotata di un balcone e l'altra che affaccia su un terrazzo retrostante; un piccolo bagno, anche se dotato di impianti perfettamente funzionanti risulta ancora privo di pavimenti e rivestimenti ed un ripostiglio. Da detto piano attraverso rampa scala si accede ad altro livello superiore dove si trovano un'altra stanza da letto, un w.c. ed un'ampia terrazza prospiciente via Idria.. Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna (pavimento- soffitto) che varia da 3,35 mt. a piano terra, 3,15 mt. a primo piano e 2,70 mt. al secondo piano. Tutti i vani sono direttamente illuminati ed areati da finestre-balconi realizzati in alluminio con vetro-camera. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica di medie dimensioni. I due bagni e la cucina hanno rivestimenti di piastrelle in ceramica di adeguata altezza. Dotato di impianto elettrico funzionante con contatore Enel attivo. Dotato di impianto idrico funzionante con contatore attivo. L'impianto di riscaldamento/ raffrescamento è alimentato da pompe di calore ed al piano terra è presente inoltre un camino a legna.

CONSISTENZA:

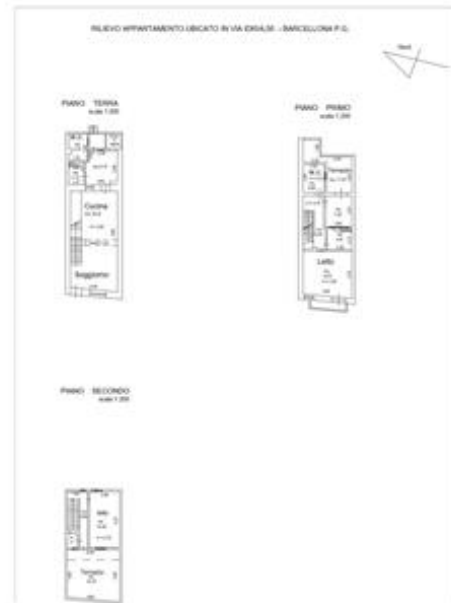
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	173,30	x	100 %	=	173,30
Verande e balconi aperti	37,51	x	25 %	=	9,38
Totale:	210,81				182,68



Planimetria catastale



Rilievo appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) (16/01/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Agenzia Gabetti Immobiliare - Sede di Barcellona P.G. (20/12/2022)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE VENALE CON IL METODO SINTETICO- COMPARATIVO MONOPARAMETRICO

Detto valore sarà determinato da parametri ricavati attraverso indagini di mercato effettuate seguendo i criteri di stima già esposti precedentemente.

A) - INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI

Da indagini svolte presso la Gabetti Franchising Agency di Via J.F. Kennedy,166 di Barcellona P.g. sono stati desunti i seguenti parametri :

- 1) valore appartamento sito in Barcellona P.G. , vicino all'immobile in oggetto di 200 mq, posto al piano 2° = €800,00

- 2) valore appartamento sito in Barcellona P.G., di 150 mq, posto al piano 1° = €600,00

Quindi Il VALORE MEDIO RICAVALTO e' pari a €700,00

B) - INDAGINI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO - O.M.I.

Sono state effettuate ricerche online delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferito al semestre I Semestre 2022 per abitazioni

civili nella zona centrale di Barcellona P.G..

Quindi il VALORE MEDIO RICAVALTO e' pari ad €800 .

Dai valori soprariavati si desume il VALORE MEDIO che è pari a : €750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 182,68 x 750,00 = **137.008,13**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 137.008,13**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.504,06**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo monoparametrico che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

. Nel dettaglio, sono stati considerati i parametri relativi a :

- 1) ubicazione ;
- 2) epoca di costruzione ;
- 3) accessibilità diretta ed indiretta ;
- 4) consistenza dimensionale
- 5) destinazione d'uso;
- 6) stato di conservazione e manutenzione ;
- 7) caratteristiche costruttive;
- 8) conformità e /o difformità di esecuzione e applicazione delle norme in materia di edilizia antisismica, sanitaria e di sicurezza;

A supporto della valutazione finale del bene sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale di Barcellona e di compravendite intercorse tra privati cittadini rilevate dal sottoscritto Ctu. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. , ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riportati nella sezione successiva.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona P.G., agenzie: Gabetti Agency, sede di Barcellona P.G., osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio (O.M.I)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	182,68	0,00	137.008,13	68.504,06
				137.008,13 €	68.504,06 €

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:	€ 68.504,06
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:	€ 68.504,06

data 12/02/2023

il tecnico incaricato
MARILIA IACOPINO