



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SAPHIRA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Michelangelo ingegneri**

CF:NGGMHL66L27G273U

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Parini

telefono: 0909796161

email: michelangeloingegneri8@gmail.com

PEC: michelangelo.ingegneri@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 40/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SANTA LUCIA DEL MELA via Giuseppe Garibaldi 106-108 per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, oggetto di stima, è situato nel Comune di Santa Lucia del Mela, così di seguito descritto:

– immobile sito in Comune di Santa Lucia del Mela, via Giuseppe Garibaldi 106-108,

piano T-1-2-3, distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 26 part. 724 sub 3 ( ex sub 1), come si evince dalla visura catastale che si allega .
- L'immobile, in muratura di vecchia realizzazione, si sviluppa su quattro elevazioni e i piano superiori sono raggiungibili attraverso il vano scala.
- Esso confina da tre lati con fabbricati altrà ditta e dal restante lato con la via Garibaldi dalla quale si accede direttamente.
- L'immobile è pervenuto alla ditta proprietaria con atto di donazione della madre Mastroeni Angela del 09/02/1995..
- Il fabbricato è di vecchia fattura , realizzato presumibilmente in data antecedente al 1942.



Il fabbricato è occupato attualmente da [REDACTED]

all'interno è così distribuito:

un ingresso al piano terra che a destra va sulla stanza adibita a deposito accessibile anche dalla via Garibaldi e di fronte va sul vano scale che porta al primo piano dove troviamo un soggiorno e due camere, al secondo piano un angolo cottura, una zona pranzo, una dispensa, un wc, e un terrazzo; e al terzo piano un soppalco e un terrazzo, il tutto per una superficie commerciale di

mq 170 + mq 38 x 0.25 ( superficie ragguagliata dei terrazzi)= mq 179,50 ;

gli intonaci interni sono del tipo civile a tonachina bianca, il pavimento è in ceramica ; L'impianto elettrico è

sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e terzo, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 724 sub. 3 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

## 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>€. 80.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/05/2024</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come citato nella relazione ventennale eseguita dalla Dottoressa Teresa Di Girolamo, Notaio in Reggio Emilia, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti Formalità Pregiudizievoli:

**ipoteca legale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Messina - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 aprile 2016 ai numeri 9988/1202, per la somma di Euro 68.965,68 (sessantottomilanovecentosessantacinque virgola sessantotto) a favore di "RISCOSSIONE SICILIA S.P.A." con sede in Messina, codice fiscale 00833920150, e con [REDACTED] nato a Messina il 10 [REDACTED], gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Messina- Servizio Pubblicità [REDACTED] " SAEIRA SPV [REDACTED]

#### 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: *Nessuna.*

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:



- L'immobile è pervenuto alla ditta proprietaria con atto di donazione della madre Mastroeni Angela del 09/02/1995.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Centro Storico

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E stata eseguita la pratica catastale di deposito delle planimetrie

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 106-108

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANTA LUCIA DEL MELA via Giuseppe Garibaldi 106-108 per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, oggetto di stima, è situato nel Comune di Santa Lucia del Mela, così di seguito descritto:

- immobile sito in Comune di Santa Lucia del Mela, via Giuseppe Garibaldi 106-108,



piano T-1-2-3, distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 26 part. 724 sub 3 ( ex sub 1), come si evince dalla visura catastale che si allega .
- L'immobile, in muratura di vecchia realizzazione, si sviluppa su quattro elevazioni e i piano superiori sono raggiungibili attraverso il vano scala.
- Esso confina da tre lati con fabbricati altra ditta e dal restante lato con la via Garibaldi dalla quale si accede direttamente.
- L'immobile è pervenuto alla ditta proprietaria con atto di donazione della madre Mastroeni Angela del 09/02/1995..
- Il fabbricato è di vecchia fattura , realizzato presumibilmente in data antecedente al 1942.

Il fabbricato è occupato attualmente d

all'interno è così distribuito:

un ingresso al piano terra che a destra va sulla stanza adibita a deposito accessibile anche dalla via Garibaldi e di fronte va sul vano scale che porta al primo piano dove troviamo un soggiorno e due camere, al secondo piano un angolo cottura, una zona pranzo, una dispensa, un wc, e un terrazzo; e al terzo piano un soppalco e un terrazzo, il tutto per una superficie commerciale di

mq 170 + mq 38 x 0.25 ( superficie ragguagliata dei terrazzi)= mq 179,50 ;

gli intonaci interni sono del tipo civile a tonachina bianca, il pavimento è in



ceramica ; L'impianto elettrico è

sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e terzo, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 724 sub. 3 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello.

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'immobile, oggetto di stima, è situato nel Comune di Santa Lucia del Mela, così di seguito descritto:

– immobile sito in Comune di Santa Lucia del Mela, via Giuseppe Garibaldi 106-108,

piano T-1-2-3, distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 26 part. 724 sub 3 ( ex sub 1), come si evince dalla visura catastale che si allega .
- L'immobile, in muratura di vecchia realizzazione, si sviluppa su quattro elevazioni e i piano superiori sono raggiungibili attraverso il vano scala.
- Esso confina da tre lati con fabbricati altra ditta e dal restante lato con la via Garibaldi dalla quale si accede direttamente.
- L'immobile è pervenuto alla ditta proprietaria con atto di donazione della madre Mastroeni Angela del 09/02/1995..
- Il fabbricato è di vecchia fattura , realizzato presumibilmente in data antecedente al 1942.





Il fabbricato è occupato attualmente dal Sig. [REDACTED]  
all'interno è così distribuito:

un ingresso al piano terra che a destra va sulla stanza adibita a deposito accessibile anche dalla via Garibaldi e di fronte va sul vano scale che porta al primo piano dove troviamo un soggiorno e due camere, al secondo piano un angolo cottura, una zona pranzo, una dispensa, un wc, e un terrazzo; e al terzo piano un soppalco e un terrazzo, il tutto per una superficie commerciale di

mq 170 + mq 38 x 0.25 ( superficie ragguagliata dei terrazzi)= mq 179,50 ;

gli intonaci interni sono del tipo civile a tonachina bianca, il pavimento è in ceramica ; L'impianto elettrico è sottotraccia.

Dall'attestato di certificazione energetica redatto dallo scrivente che di allega alla presente relazione di perizia l'immobile risulta essere in classe G.

## CLASSE ENERGETICA:

[166,59 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2024202-083086-99830 registrata in data 02/02/2024

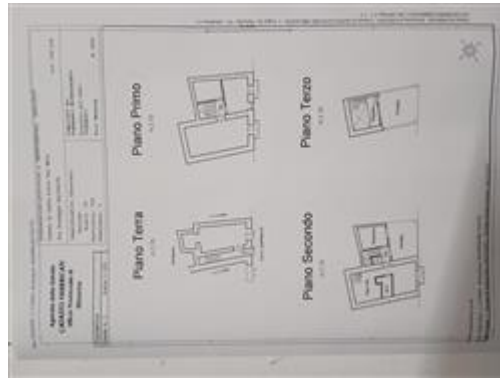
## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Una possibile e corretta procedura per la valutazione in questione (conforme peraltro all'insegnamento della Corte di Cassazione: Cfr. sentenze nn.1152/1977, 5730/1979, 4097/1980 ed altre) consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato di fabbricati aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quelli in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione di compravendita (metodo per confronto). 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 di rinomata serietà professionale, studi notarili ed uffici tecnici competenti per territorio, onde desumere tutti gli elementi utili alla valutazione richiesta. Per l'attribuzione del valore finale che sarà dato agli immobili in oggetto si terrà conto dei diversi elementi emergenti dallo stato dei luoghi, delle pertinenze in cui godono e dei vincoli a cui sono sottoposti.



L'applicazione del prezzo sarà commisurata alla vetustà, all'esposizione, alla distribuzione ambientale, al

grado di finitura ed alle caratteristiche intrinseche che lo stesso immobile ha

assunto nello stato in cui oggi si trova. Dalle indagini effettuate, tenendo conto di quanto detto precedentemente, immobili con le stesse caratteristiche qualitative e con la stessa ubicazione geografica hanno un prezzo di mercato quantificato come di seguito:

l'immobile di cui sopra il prezzo di mercato oscilla tra Euro/mq. 400,00 e Euro/mq. 500,00 per cui si può fare riferimento ad un prezzo medio che è di Euro /mq. 450,00.

Essendo l'immobile pari a mq 179,50 si ottiene:

$$\text{mq } 179,50 \times \text{Euro/mq. } 450,00 = \text{Euro } 80775,00$$

in cifra tonda **Euro 80.000,00.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>80.000,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 80.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 80.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa Lucia Del Mela

#### 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	80.000,00	80.000,00
				<b>80.000,00 €</b>	<b>80.000,00 €</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: **€. 80.000,00**

### 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: **€. 80.000,00**

data 07/05/2024

il tecnico incaricato  
Michelangelo ingegneri

