



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 82/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Carige Spa - Cassa di Risparmio di Genova

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE TRIMBOLI**

CF:TRMGPP77B02F206X

con studio in MILAZZO (ME) VIA ADDOLORATA, 43

telefono: 0909229451

email: peppetrimboli@hotmail.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 82/2017

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Giacomo Leopardi 22, della superficie commerciale di **124,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento si trova situato al 5 piano di un fabbricato a 7 elevazioni fuori terra, il fabbricato è dotato di ascensore e l'appartamento è costituito da un Ingresso-Soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, ha un'altezza interna di 2.90.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 1345 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n. 22, piano: Quinto

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>124,23 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>€ 90.572,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/04/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietari

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2006 ai nn. 862 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 95.000.

Importo capitale: 95000.

Durata ipoteca: 30 anni

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 \*\*\* (dal 30/10/2006), con atto stipulato il 30/10/2006 a firma di notaio Brigandì Carmela, registrato il 06/11/2006 a Barcellona P.G. ai nn. 25558.1/2006

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 21/06/2001 fino al 30/10/2006), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di notaio Amato Giuseppe ai nn. 146961 di repertorio, registrato il 04/07/2001 a Barcellona P.G. ai nn. 552

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **C.E 366171179** e successive varianti, rilasciata il 17/11/1979 con il n. 366171179 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **VARIANTE C.E. 991170882**, rilasciata il 17/08/1982 con il n. 991170882 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**



PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccola difformità relativa l'ingresso che risulta collegato direttamente con il soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione di modifiche interne e chiusura di porzione di balcone con struttura removibile

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggera difformità dell'ingresso in quanto il muro che divide ingresso e soggiorno è stato realizzato in parte

Le difformità sono regolarizzabili mediante: una pratica docfa di modifica interna

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione docfa catastale per modifiche interne + spese registrazione: €500,00
- progetto scia al comune per modifiche interne e chiusura balcone. oneri comunali + oneri tecnico: €800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO LEOPARDI 22

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Giacomo Leopardi 22, della superficie commerciale di **124,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento si trova situato al 5 piano di un fabbricato a 7 elevazioni fuori terra, il fabbricato è dotato di ascensore e l'appartamento è costituito da un Ingresso-Soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, ha un'altezza interna di 2.90.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 1345 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n. 22, piano: Quinto

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

#### COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento posto al piano quinto in un fabbricato a sette elevazioni fuori terra.

L'appartamento risulta costituito da un ingresso-Soggiorno di mq.32.85 dal quale si accede alla cucina di mq. 14.80 e al W.C. di mq. 5.00.

Dall'Ingresso-Soggiorno si accede ad un disimpegno che serve la zona notte composta da tre camere rispettivamente di mq. 16.95, mq. 8.00 e mq. 10.80 ; dallo stesso disimpegno si accede al bagno di mq. 5.30.

dalla camera lato nord/ovet si accede ad un ampio balcone di mq. 13.95 sul quale è stato ricavato un ripostiglio con chiusura precaria in alluminio di mq. 4.10; dalla cucina e dalle camere lato sud/est si accede ad un secondo balcone di mq.11.75 sul quale è stato realizzato un secondo ripostiglio anch'esso in struttura precaria in alluminio di mq. 1.00.

L'appartamento ha un'altezza di m. 2.90 e risulta in buone condizioni.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq. 114 mq. più i balconi

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media

*infissi interni:* infissi realizzati in alluminio nella media

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato buono

#### CONSISTENZA:

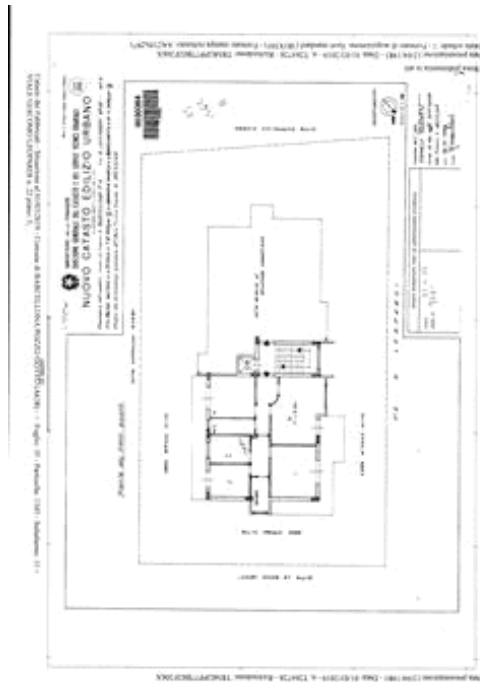
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

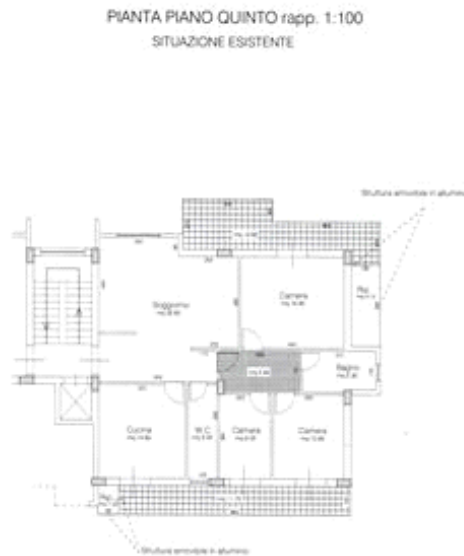
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	114,00	x	100 %	=	114,00
balconi comprensivi di strutture precarie in alluminio	31,00	x	33 %	=	10,23



	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>145,00</b>				<b>124,23</b>



planimetria catastale appartamento attualmente agli atti agenzia delle entrate



planimetria Appartamento nella sua reale consistenza

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $124,23 \times 750,00 = 93.172,50$

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	-1.300,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.872,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.872,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo di stima sintetico comparativo

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare



con altri simili sul mercato locale ( consistenza, anno di costruzione, qualità )

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.

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	124,23	0,00	91.872,50	91.872,50
				<b>91.872,50 €</b>	<b>91.872,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.572,50**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 72,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.500,00**

data 01/04/2019

il tecnico incaricato  
GIUSEPPE TRIMBOLI



