



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 62/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV S.r.l.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Rosaria Calabrò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paolo Bucca**

CF: BCCPLA60B16A638Q

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA F. PETRARCA, 21

telefono: 090738410

fax: 0907384108

email: arch.bucca@apbstudio.it

PEC: arch.bucca@pec.apbstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 62/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Giacomo Leopardi 76, della superficie commerciale di **238,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il cespite, oggetto di pignoramento, è un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 1425 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 11, consistenza 11,5 vani, rendita 861,19 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n. 44, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di donazione rogato dal Notaio Fazio Antonino il 13 novembre 2008, Repertorio 11848/4399, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MESSINA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 novembre 2008 ai NN.46300/31377

Coerenze: Appartamento libero da tutti e quattro i lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>238,64 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>€. 150.529,26</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.529,26</b>
Data della valutazione:	<b>09/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Entrambe le unità immobiliari sono occupate dal debitore

---

## **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 29/09/2011 a firma di Notaio Antonino Fazio ai nn. 14036 di repertorio, registrata il 03/10/2011 a Barcellona P. G. ai nn. 1954, iscritta il 04/10/2011 a Messina ai nn. 29509/4379, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 217.587,38.

Importo capitale: 108.793,69.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 10/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP ai nn. 743 di repertorio, trascritta il 07/08/2023 a Messina ai nn. 22328/18072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

#### *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>€. 600,00</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, in forza di Atto di donazione (dal 13/11/2008), con atto stipulato il 13/11/2008 a firma di Notaio Antonino Fazio ai nn. 11848/4399 di repertorio, registrato il 26/11/2008 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 2553, trascritto il 27/11/2008 a Messina ai

nn. 46300/21377

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/01/1972 fino al 13/11/2008), con atto stipulato il 21/01/1972 a firma di Notaio Salvatore Cutrupia, registrato il 01/02/1972 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 225

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1691** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un fabbricato a due piani F.T. per civile abitazione sito in Barcellona P. G. Contrada Quartaloro via Circonvallazione, presentata il 22/11/1972, rilasciata il 14/05/1973 con il n. 1691 di protocollo

Concessione Edilizia N. **1577281284** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 19/11/1980 con il n. 34266 di protocollo, rilasciata il 28/12/1984 con il n. 1577 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante N. **2369060488** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n° 1577281284 , presentata il 17/07/1987 con il n. 26296 di protocollo, rilasciata il 06/04/1988 con il n. 2369 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale N° 52 del 26/11/2014, l'immobile ricade in zona B.1 - zona del tessuto urbano esistente e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 115 -Lotti di terreno < 120mq If= 9mc/mq -Lotti tra 120 e 200 mq If= 9mc/mq con un max di 1.000mc -Lotti tra 200 e 1.000 mq If= 5mc/mq

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In catasto l'appartamento è censito come unica unità immobiliare mentre, di fatto, sono due appartamenti regolarmente autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista per presentazione di pratica Docfa all'ufficio del Catasto: €400,00
- Tributi catastali : €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



Planimetria catastale attuale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente Il certificato di agibilità per l'unità accatastata (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta certificati di agibilità per le due unità immobiliari tramite S.C.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista: €500,00
- Diritti rilascio S.C.A.: €246,26

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GIACOMO LEOPARDI 76

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Giacomo Leopardi 76, della superficie commerciale di **238,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il cespite, oggetto di pignoramento, è un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di

un fabbricato a tre elevazioni f.t.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 1425 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 11, consistenza 11,5 vani, rendita 861,19 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n. 44, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di donazione rogato dal Notaio Fazio Antonino il 13 novembre 2008, Repertorio 11848/4399, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MESSINA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 novembre 2008 ai NN.46300/31377

Coerenze: Appartamento libero da tutti e quattro i lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



Estratto di mappa



Zona di ubicazione dell'immobile

#### 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Collegamento internet con fibra ad alta velocità.

#### SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

cinema

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

teatro

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,3Km

nella media ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media   
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite oggetto di procedura, posto a piano primo, è indicato sia nel contratto di mutuo e ovviamente nell'atto di pignoramento come unico appartamento, difatti è individuato catastalmente con un unico subalterno. All'atto del sopralluogo si è accertato invece che l'appartamento è diviso in due unità. Tali unità sono conformi a quanto autorizzato con la C.E. N° 1577281284, che prevede appunto al piano primo due unità immobiliari. Nella planimetria catastale, onde fondere le due unità, è segnata una apertura che collega i due saloni in modo da formare un appartamento unico. Di fatto tale apertura non è stata realizzata mantenendo così due unità immobiliari autonome. Nella presente relazione si procederà a descrivere le due unità immobiliari singolarmente. Per comodità si indicheranno con l'orientamento geografico; l'unità immobiliare posta a nord è composta dall'ingresso, da due disimpegni, da una cucina soggiorno, da due camere la letto, un bagno e un W.C., in questa unità sono presenti dei balconi aventi larghezza di circa ml. 1,20, segnatamente: uno lungo tutto il prospetto nord, uno sul lato ovest, al quale si accede da una camera da letto, e una porzione del balcone posto sul lato est. L'unità immobiliare posta a sud è composta dall'ingresso, da due disimpegni, da una cucina soggiorno, da due camere la letto, un bagno e un ripostiglio; lungo tutto il suo perimetro esterno è presente un balcone avente una larghezza di mt 1,20 circa. Per quanto attiene le finiture interne, esse sono uguali per entrambi gli appartamenti e si presentano in buono stato di conservazione, non hanno caratteristiche di pregio: i pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno tamburato, i servizi igienici sono pavimentati con piastrelle di ceramica usate anche per il rivestimento delle pareti. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, muniti di avvolgibili in plastica. L'appartamento, nella sua interezza, si estende su una superficie lorda complessiva di mq. 215,00, oltre mq.71,65 di balconi, il cespite si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Singolarmente le due unità immobiliari hanno le seguenti superfici lorde, l'appartamento posto a sud si estende per mq. 109,70 oltre a mq. 40,70 di balcone; l'appartamento posto a nord si estende invece per mq. 105,30 oltre a mq. 30,95 di balconi. Non si è proceduto alla formazione di due lotti in quanto, sulla valutazione delle maggiori o minori opportunità di vendita del bene così frazionato, non si riesce a dare un giudizio; l'unità immobiliare unica costituisce un appartamento superiore alla media; attraverso la divisione in due lotti si otterrebbero due appartamenti rientranti nella media il cui valore complessivo sarebbe uguale a quello del bene indiviso.

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
Superficie appartamento al lordo delle murature	215,00	x	100 %	=	215,00
Balconi	71,65	x	33 %	=	23,64
<b>Totale:</b>	<b>286,65</b>				<b>238,64</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento panoramico mq. 110, 2 bagni, piano 4 con ascensore, locali 5

Indirizzo: Via Giacomo Leopardi 46

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 627,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Cercasicasa.it

Descrizione: Appartamento panoramico mq. 150, locali 5

Indirizzo: Via Giacomo Leopardi snc

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 566,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Cercasicasa

Descrizione: Appartamento mq. 125, locali 4

Superfici principali e secondarie: 125



Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Domanda: Poca richiesta

Offerta: Molti immobili sul mercato

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 810,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore si è proceduto con il metodo Comparativo, basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili simili rilevati a campione, che consiste nel determinare un valore medio al metro quadrato che viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile precedentemente individuato. L'indagine del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di stima è consistita nella consultazione di fonti dirette, quali i dati di agenzie immobiliari presenti sul territorio, e di fonti indirette, cioè i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare primo semestre 2023 dell'Agenzia delle Entrate, e nella normalizzazione dei prezzi individuati tramite l'applicazione di opportuni coefficienti di ponderazione (caratteristiche estrinseche - localizzazione rispetto al centro- e intrinseche - età e stato del manufatto). Il valore di mercato riscontrato dai dati dell'OMI per unità immobiliari simili per tipologia varia da un minimo di €/mq. 540,00 a un massimo di €/mq. 810,00; quello invece rilevato dal confronto con unità immobiliari simili, per condizioni, caratteristiche costruttive e posizione rispetto a quelle in oggetto, ricavato dai dati delle agenzie immobiliari consultate, varia da un minimo di €/mq. 566,67 a un massimo di €/mq. 627,27. Considerando che la predetta unità immobiliare è ubicata in zona centrale e che si presenta in buone condizioni d'uso, si ritiene equo e corretto attribuire il valore medio tra quello rilevato dall'osservatorio immobiliare e quello rilevato dalle indagini di mercato, pari a: €/mq.  $((540,00 + 566,67)/2) + ((810 + 627,27)/2)/2 = €/mq. 635,99$ .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 238,64 x 635,99 = 151.775,52

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 151.775,52

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 151.775,52

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore si è proceduto con il metodo comparativo, basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili simili rilevati a campione, che consiste nel determinare un valore medio al metro quadrato che è stato moltiplicato per la superficie lorda dell'appartamento alla quale si è aggiunta la superficie dei balconi, considerata per un 1/3.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona Pozzo di Gotto, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	238,64	0,00	151.775,52	151.775,52
				<b>151.775,52 €</b>	<b>151.775,52 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. Nel caso specifico non si è proceduto alla formazione di due lotti in quanto non si riesce a dare un giudizio sulla valutazione delle maggiori o minori opportunità di vendita del bene così frazionato. L'unità immobiliare unica costituisce un appartamento superiore alla media; attraverso la divisione in due lotti si otterrebbero due appartamenti rientranti nella media il cui valore complessivo sarebbe uguale a quello del bene indiviso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.246,26**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.529,26**

**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:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.529,26</b>

data 09/12/2023

il tecnico incaricato  
Paolo Bucca