



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2023

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

PEC: peppetrimboli1977@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 39/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PACE DEL MELA Via Giovanni Amendola 10, della superficie commerciale di **114,54** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è dotato di ascensore e l'appartamento è costituito da un Ingresso, un Soggiorno con cucina, due camere da Letto, due Bagni un ripostiglio e due balconi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 9, ha un'altezza interna di 2.70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1612 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 281,99 Euro, piano: Secondo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

B box singolo a PACE DEL MELA Via Giovanni Amendola 10, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al piano 1 sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1612 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Amendola, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.722,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.722,50
Data della valutazione:	09/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: 155232,66

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto del 21/02/2001
Repertorio n. 16474

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto del 21/02/2001
Repertorio n. 16474

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PACE DEL MELA VIA GIOVANNI AMENDOLA 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PACE DEL MELA Via Giovanni Amendola 10, della superficie commerciale di **114,54** mq per la quota di:

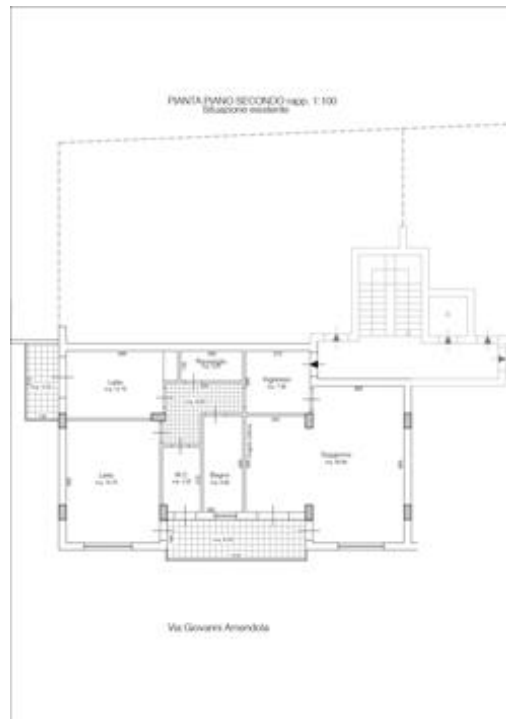
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è dotato di ascensore e l'appartamento è costituito da un Ingresso, un Soggiorno con cucina, due camere da Letto, due Bagni un ripostiglio e due balconi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 9, ha un'altezza interna di 2.70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1612 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 281,99 Euro, piano: Secondo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta costituito da un ingresso di mq. 7,00 dal quale si accede alla zona notte composta da due camere da Letto rispettivamente di 12,10 e 19,75 mq, un bagno di 6.60 mq. un W.C. di 4.25 mq. e un ripostiglio di 3.25 mq. tutto disimpegnato da un corridoio di mq.6,00;

Dallo stesso ingresso si accede alla zona giorno composta da una ampio soggiorno con angolo cottura per una superficie di 35,60 mq.

l'immobile è dotato di un balcone di 9.50 mq.collegato dal soggiorno e dalla camera da letto più grande, mentre dalla camera da letto più piccola di accede ad un balcone più piccolo di mq. 4.25

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
-------------	-------------	--------	-------------

Superficie lorda Appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
Balconi	13,75	x	33 %	=	4,54
Totale:	123,75				114,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,54 x 600,00 = **68.722,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.722,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.722,50**

BENI IN PACE DEL MELA VIA GIOVANNI AMENDOLA 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PACE DEL MELA Via Giovanni Amendola 10, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

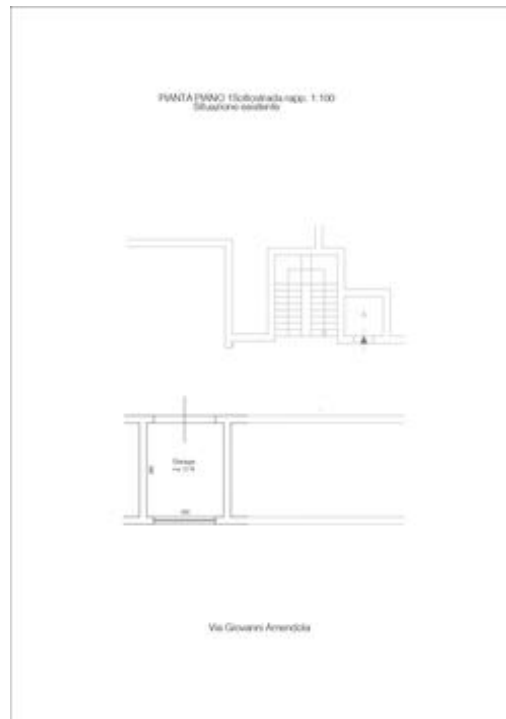
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al piano 1sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1612 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Amendolia, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il locale Garage si trova al piano cantinato al quale si accede dalla rampa adiacente il fabbricato ed ha la superficie utile interna di mq. 12,10

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
Valore a Corpo del Garafe	13,00	x	100 %	=	13,00

Totale:	13,00	13,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Pace Del Mela, agenzie: Agenzia Di Zona

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	114,54	0,00	68.722,50	68.722,50
B	box singolo	13,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				78.722,50 €	78.722,50 €

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: € **78.722,50**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **78.722,50**

data 09/02/2023

il tecnico incaricato
GIUSEPPE TRIMBOLI

