



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONAPOZZODIGOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO PELORITANO S.p.A.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 04/09/2024

creata con TribùOffice6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Trimboli

CF: TRMGPP77B02F206X

constudio in MILAZZO (ME) VIA ADDOLORATA, 43

telefono: 0909229451 email

: peppetrimboli@hotmail.it

PEC: peppetrimboli1977@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Giuseppe Trimboli

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO-BARCELONA POZZO DI GOTTO-ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 77/2022

LOTTO1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a MILAZZO Via dei Giardini n.44, della superficie commerciale di **249,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento al quale si accede tramite una scala esterna è composto da due livelli collegati da una scala interna ed ha altezza interna di 2.80 metri

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1201 sub.5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale Dei Giardini, piano: 1-2

A.1 terreno residenziale. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1201 sub.1 (bene comune non censibile catasto fabbricati) **con posto auto su corte esclusiva cui si accede da cancello carrabile**, indirizzo catastale: via Dei Giardini, piano: Terra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	249,70m²
Valore commerciale quota (1/5) area comune:	€. 6.900,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.331.510,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.311.510,00
Data della valutazione:	19/03/2025

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

tecnico incaricato:Giuseppe Trimboli

Pagina 2 di 15



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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI E DONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/10/2017 a firma di Amato Giuseppe ai nn. 75835 di repertorio, a favore di banca di credito peloritano spa, contro [REDACTED], derivante da Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: 860000.

Importo capitale: 430000

Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

Altre trascrizioni: Nessuna.

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 e d insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita notaio Amato Giuseppe di Milazzo del 04/10/2017 rep. 75834

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **84/2010** e successive varianti, intestata a [REDACTED],
per lavori di Realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto sito in Milazzo
via dei Giardini

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG- piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Bm2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale sottotetto da sopralluogo risulta adibito ad appartamento in quanto sono state realizzate due camere ed un bagno (normativa di riferimento: regolamento edilizio)

L'immobile risulta **non conforme, ma**
regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- pagamento oneri costo di costruzione, di urbanizzazione e tassa regionale con progetto di recupero abitativo: €.20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA
DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità.

BENI IN MILAZZO VIA DEI GIARDINI SN

APPARTAMENTO

DICUIALPUNTOA

Appartamento a MILAZZO Via dei Giardini 44,della superficie commerciale di **249,70** mq per la



Quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 L'appartamento al quale si accede tramite una scala esterna è composto da due livelli collegati da una scala interna. ed ha altezza interna di 2.80 metri

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1201 sub.5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale Dei Giardini, piano: 1-2

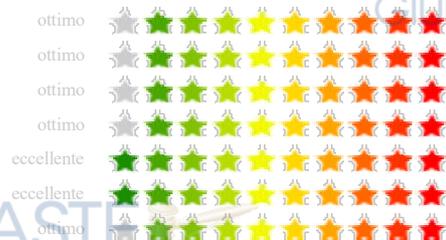


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al quale si accede tramite una scala esterna è composto da due livelli collegati da una scala interna.



Si accede direttamente alla zona giorno composta da un soggiorno con angolo cottura di mq 57.80 dove attraverso un disimpegno di 3.90 mq si accede alla zona notte composta da due camere da letto di 17.35 e 19.95 (con cabina armadio di 7.70 mq.) e un bagno di 8.10 mq. dal soggiorno e dalla camera da letto si accede ad un terrazzo di 41.10 mq dove è ricavata una piccola lavanderia

Al piano superiore troviamo una mansarda composta da una zona soggiorno di 33.20 mq, due camere da letto di mq. 15.40 e 13.40 e un W.C. di 4.35 mq e disimpegno di 3.10 mq. dalla mansarda si accede attraverso la zona più alta a un balcone di mq. 28.95

Nella zona più bassa a partire da un'altezza di 1.50 ml sono stati ricavati due locali ripostiglio.

All'unità immobiliare è annessa un'area comune identificata al sub.1 con posto auto

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
Appartamento	220,00	x	100 %	=	220,00
Balconi	90,00	x	33 %	=	29,70
Totale:	310,00				249,70



ACCESSORI:

quota di 1/5 terreno comune residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1201 sub.1 (bene comune non censibile catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Dei Giardini, piano: Terra

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno di pertinenza	345	x	10 %	=	34.50
Totale:	34.50				34.50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Giuseppe Trimboli

Pagina 6 di 15

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:	249,70	x	1.300,00	=	324.610,00
Valore superficie accessori:	1/5 x 34,50	x	1.000,00	=	6.900,00
					331.510,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€.331.510,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.331.510,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: ,agenzie: Agenzie immobiliari di zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ A GLI 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	249,70	(1/5) 34,5	331.510,00	331.510,00
				331.510,00 €	331.510,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.20.000,00
Valore di Vendita dell' immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.311.510,00

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 medi a tori 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:

€.311.510,00

ARROTONDATO

ASTE GIUDIZIARIE
€.311.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZODIGOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 77/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a MILAZZO Via dei Giardini n. 38, della superficie commerciale di 237,39 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento al quale si accede tramite una scala esterna è composto da due livelli collegati da una scala interna. ed ha altezza interna di 2.80 metri

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2.80 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1201 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale dei Giardini, piano: 1 - 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra,.

A.1 terreno residenziale. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1201 sub.1 (bene comune non censibile catasto fabbricati), con posto auto su corte esclusiva cui si accede da cancello carrabile indirizzo catastale: via Dei Giardini, piano: Terra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	237,39m ²
Valore commerciale quota (1/5) area comune:	€. 6.900,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.268.029,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.248.029,00
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta incompleto, mancano le porte interne e i sanitari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

tecnico incaricato: Giuseppe Trimboli

Pagina 9 di 15



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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI E DOVERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/10/2017 a firma di Amato Giuseppe ai nn. 75835 di repertorio, a favore di banca di credito peloritano spa, contro [REDACTED], derivante da Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: 860000.

Importo capitale: 430000

Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PERL'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 e d insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] perla quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita notaio Amato Giuseppe di Milazzo del 04/10/2017 rep. 75834

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:



N. 84/2010 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto sito in Milazzo via dei Giardini

SITUAZIONE URBANISTICA:

8. PRG- piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Bm2

9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale sottotetto da sopralluogo risulta adibito ad appartamento in quanto sono state realizzate due camere due bagni, un ripostiglio (normativa di riferimento: regolamento edilizio)

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

Costi di regolarizzazione:

- pagamento oneri costo di costruzione, di urbanizzazione e tassa regionale con progettodi recupero abitativo: €.20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6mesi

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna Difformità.

BENI IN MILAZZO VIA DEI GIARDINI SN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILAZZO Via dei Giardini n. 38, della superficie commerciale di 237,39 mq perla quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])



L'appartamento al quale si accede tramite una scala esterna è composto da due livelli collegati da una scala interna. ed ha altezza interna di 2.80 metri

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1201 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale dei Giardini, piano: 1 - 2

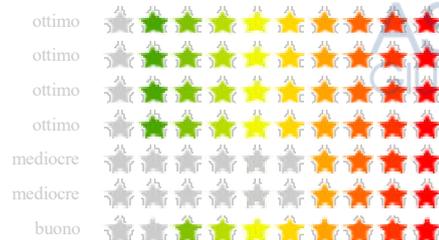


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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.

QUALITÀ E RATING INTERNI OIMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al quale si accede tramite una scala esterna è composto da due livelli collegati da una scala interna. Si accede direttamente alla zona giorno composta da un soggiorno con angolo cottura di mq 91.95 dove attraverso un disimpegno di 3.50 mq si accede ad una camera da letto di 13.90 mq e un bagno di 4.50 mq. dal soggiorno si accede ad un terrazzo di 43.30 mq.

tecnico incaricato: Giuseppe Trimboli

Pagina 12 di 15



Al piano superiore troviamo una mansarda composta da due camere da letto, una di mq. 13.60 con annesso un w.c. di mq 4.15 e una di 14.70 mq con annesso un w.c. di 6.30 mq ,un ripostiglio di 9,70 mq,un disimpegno di 4.00 mq. e uno di 9.65mq. dalla mansarda si accede attraverso la zona più alta ad un balcone di mq.28.25.nella zona più bassa a partire da un altezza di 1.50 ml è stato ricavato un locale ripostiglio.

All'unità immobiliare è annessa un area comune identificata al sub.1 con posto auto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:*D.P.R.23marzo1998n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	210,00	x	100 %	=	210,00
Balconi	83,00	x	33 %	=	27,39
Totale:	293,00				237,39



ACCESSORI:

quota di 1/5 terreno comune residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1201 sub.1 (bene comune non censibile catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Dei Giardini, piano: Terra

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno di pertinenza	345	x	10 %	=	34.50
Totale:	34.50				34.50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Giuseppe Trimboli

Pagina 13 di 15



Valore superficie principale:	237,39	x	1.100,00	=	261.129,00
Valore superficie accessori:	1/5 x 34,50	x	1.000,00	=	6.900,00
					268.029,00

RIEPILOGO VALORICORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€.268.029,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.268.029,00

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari di zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ A GLI 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	237,39	(1/5) 34,5	268.029,00	268.029,00
				268.029,00 €	268.029,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€.20.000,00**

Valore di vendita dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.248.029,00**

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 e discrezioni 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:

€.248.029,00

ARROTONDATO

€.248.000,00



Data 19/03/2024

Il tecnico incaricato
Arch. Giuseppe Trimboli



tecnico incaricato:Giuseppe Trimboli

Pagina 15 di 15





TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.Es.N°77/2022

Banca di Credito Peloritano S.p.a. –

Il sottoscritto arch. Giuseppe Trimboli in riferimento al richiamo richiesto dall'avvocato Giuseppe Cappellano notificatomi in data 12/03/2025 trasmette in allegato quanto richiesto con relazione peritale aggiornata.

- In riferimento al punto g della richiesta si specifica che l'area identificata al sub. 1 della particella 1201 è un area comune al fabbricato e che l'individuazione delle aree di parcheggio dovranno essere stabilite assieme agli altri proprietari.

In ogni caso l'area è sufficiente per garantire il posto auto.

Cordiali Saluti.

Milazzo li 19-03-2025

Arch. Giuseppe Trimboli

