



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:	124,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.572,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.500,00
Data della valutazione:	01/04/2019

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/ovest 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

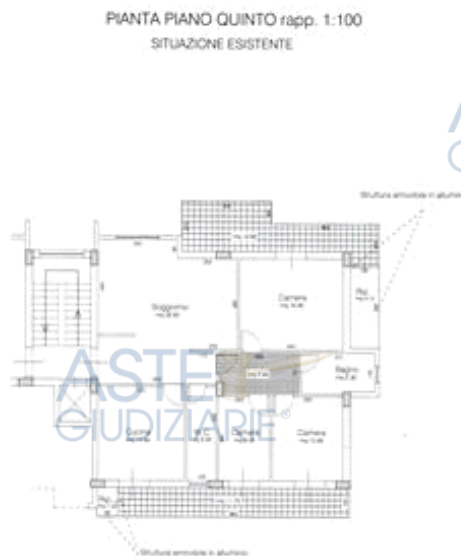
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

	0,00	x	%	0,00
Totale:	145,00			124,23



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 x 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
				91.872,50 €	91.872,50 €

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

