



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

99/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Anna Smedile

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

Francesco Lo Presti

CF: LPRFNC73P12F158I

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. CUTRONI, 14

telefono: 3476512975

email: inglopresti@yahoo.it

PEC: francesco.lopresti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 99/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Stretto Acquacalda 3, quartiere Sant'Andrea, della superficie commerciale di **126,39** mq per la quota di:

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

Appartamento residenziale a Barcellona P.G. sito in Via Strtto Acquacalda 3 posto al piano terra di un immobile a tre elevazioni F.T., oltre cantinato dalla superficie commerciale di 120 mq circa, balconi e verande esclusi, per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED] e 1/2 di proprietà [REDACTED]. L'appartamento è costituito da un soggiorno/cucina di mq 43,00 ca da una camera da letto matrimoniale di mq 15.95 ca con cabina armadio di mq 4.98 c.a, da una camera da letto doppia di mq 15.44 ca. un bagno di mq 7.31 ca munito di vasca, vaso Wc, lavabo doppio e bidet, inoltre si trova un secondo servizio igienico di mq 3,90 ca munito di lavabo, doccia e Wc il tutto disimpegnato da un ingresso/disimpegno, di mq 11.20, dal quale si ha l'accesso ai vani. Inoltre sul balcone esposto a nord, trova sede un piccolo locale deposito/lavanderia, realizzato con struttura leggera in alluminio e vetro. Tutti questi vani si presentano in buone condizioni d'uso, muniti di infissi in alluminio e sistemi di oscuramento a serrande in PVC. Inoltre l'appartamento è prospiciente da tre lati su aree condominiali e cortile condominiale tramite balconi e veranda sulla prospiciente via Acquacalda.

L'accesso all'appartamento è garantito dalla via Acquacalda, attraversando il cortile condominiale ed accedendo al vano scala sempre condominiale.

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

- foglio 8 particella 1241 sub. 15 (catasto fabbricati), classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUA CALDA n. 3 Piano T, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 compreso torrino scala piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.052,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.052,60



Data della valutazione:



06/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I debitori risultano residenti nel presente immobile oggetto di esecuzione.



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 07/11/2005 a firma di notaio Fazio Antonino ai nn. rep. 8943/2787 di repertorio, registrata il 08/11/2005 a Patti (Me) ai nn. 701, iscritta il 08/11/2005 a Messina ai nn. 42382/15189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 105.000,00 €.

Importo capitale: 70.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/12/2022 a Messina ai nn. 35196 R.G. - 28201 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: € 300,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile in oggetto si trova all'interno di un piccolo condominio non costituito le cui spese di gestione ammontano, come da accordi tra i condomini e come riferito dalla parte esecutata ad € 25,00 annue

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 07/10/2004), con atto stipulato il 07/10/2004 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. rep. 7663 di repertorio, trascritto il 26/10/2004 a Messina ai nn. 25038

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 07/10/2004), con atto stipulato il 07/10/2004 a firma di notaio Fazio Antonino ai nn. rep. 7663 di repertorio, trascritto il 26/10/2004 a Messina ai nn. 25038

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico di Donazione (dal 21/12/1988 fino al 07/10/2004), con atto stipulato il 21/12/1988 a firma di Notaio Antonella Giambò ai nn. rep. 3228/588 di repertorio, trascritto il 13/01/1989 a Messina ai nn. n. 1079

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico di permuta (dal 07/10/2004 fino al 07/10/2004), con atto stipulato il 07/10/2004 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. rep 7663 di repertorio, registrato il 08/10/2004 a Patti, trascritto il 26/10/2004 a Messina ai nn. 25037

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **332-2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria di un fabbricato in C.A. costituito da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. oltre il cantinato ed un corpo accessorio al solo cantinato, sito nello stretto Acquacalda n.3 del comune di Barcellona P.G., presentata il 01/10/1986 con il n. trat. edilizie nn° 2194-2198/8 di protocollo, rilasciata il 13/11/2002 con il n. 332 di protocollo, agibilità del 22/01/2003 con il n. istanza prot 26672 del 17/12/2002 di protocollo

Licenza edilizia N. **2352/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 27/01/1975 con il n. 2352 di protocollo

N. **prot 8108 del 03/05/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria di un fabbricato in C.A. costituito da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. oltre il cantinato ed un corpo accessorio al solo cantinato, sito nello stretto Acquacalda n.3 del comune di Barcellona P.G., rilasciata il 03/05/2002 con il n. 8108 di protocollo.

Art. 4 Legge 13.3.1988 n.68 - art. 4 Sanatoria sismica (vidimazione del Certificato di idoneità sismica)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione d'uso di un vano, eliminazione di un muro divisorio e lieve modifiche di prospetto (normativa di riferimento: 16/2016)

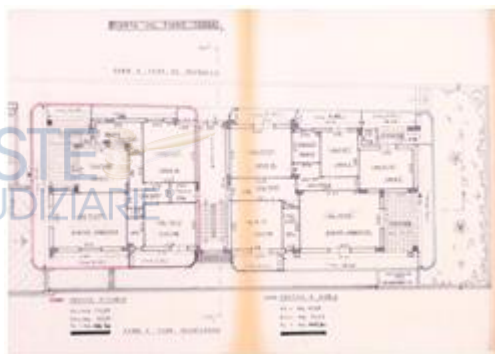
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria per lievi modifiche interne e variazioni di prospetto relative alla camera doppia (spostamento di una porta/finestra

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO STRETTO ACQUACALDA 3, QUARTIERE
SANT'ANDREA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Stretto Acquacalda 3, quartiere Sant'Andrea, della superficie commerciale di **126,39** mq per la quota di:

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

Appartamento residenziale a Barcellona P.G. sito in Via Strtto Acquacalda 3 posto al piano terra di un immobile a tre elevazioni F.T., oltre cantinato dalla superficie commerciale di 120 mq circa, balconi e verande esclusi, per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED] e 1/2 di proprietà di [REDACTED] appartamento è costituito da un soggiorno/cucina di mq 43,00 ca da una camera da letto matrimoniale di mq 15.95 ca con cabina armadio di mq 4.98 c.a, da una camera da letto doppia di mq 15.44 ca. un bagno di mq 7.31 ca munito di vasca, vaso Wc, lavabo doppio e bidet, inoltre si trova un secondo servizio igienico di mq 3,90 ca munito di lavabo, doccia e Wc il tutto disimpegnato da un ingresso/disimpegno, di mq, 11.20, dal quale si ha l'accesso ai vani. Inoltre sul balcone esposto a nord, trova sede un piccolo locale deposito/lavanderia, realizzato con l'istruttura leggera in alluminio e vetro. Tutti questi vani si presentano in buone condizioni d'uso, muniti di infissi in alluminio e sistemi di oscuramento a serrande in PVC. Inoltre l'appartamento è prospiciente da tre lati su aree



condominiali e cortile condominiale tramite balconi e veranda sulla prospiciente via Acquacalda.

L'accesso all'appartamento è garantito dalla via Acquacalda, attraversando il cortile condominiale ed accedendo al vano scala sempre condominiale.

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

- foglio 8 particella 1241 sub. 15 (catasto fabbricati), classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUA CALDA n. 3 Piano T, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 compreso torrino scala piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



vista esterna lato cortile condominiale



ingresso su via Acquacalda

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
piscina
scuola elementare
supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare consiste in un Appartamento residenziale, dalla superficie commerciale di 119 mq balconi e verande esclusi, sito a BARCELLONA P.G. sito in Via STRETTO ACQUACALDA n.3 (vedi All. 1 Foto 1) posto al piano terra di un immobile a tre elevazioni F.T. con struttura in C.A. della metà degli anni ottanta. Tale immobile ha una superficie lorda di circa 119 mq ca, dotato di da un soggiorno/cucina di mq 43,00 ca da una camera da letto matrimoniale di mq 15.95 ca con cabina armadio di mq 4.98 c.a, da una camera da letto doppia di mq 15.44 ca. un bagno di mq 7.31 ca munito di vasca, vaso Wc, lavabo doppio e bidet, inoltre si trova un secondo servizio igienico di mq 3,90 ca munito di lavabo, doccia e Wc il tutto disimpegnato da un ingresso/disimpegno, di mq, 11.20, dal quale si ha l'accesso ai vani. Inoltre sul balcone esposto a nord, trova sede un piccolo locale deposito/lavanderia di mq 6.90 ca. Tutti i vani risultano rifiniti ed abitati, dotati di impianto elettrico sottotraccia, citofonico, idrico e fognario regolarmente allacciati. E' dotato di impianto di raffrescamento tramite climatizzatori a pompa di calore. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica sia nei locali principali che nei servizi igienici. All'interno è presente tutto il mobilio dei vani a cui sono destinati.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro al di sopra della media ★★★★★★★★★★
infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio al di sotto della media ★★★★★★★★★★
infissi interni: a battente realizzati in legno al di sotto della media ★★★★★★★★★★
tamburato
pareti esterne: costruite in laterizio con al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 coibentazione in assente, il rivestimento è
 realizzato in tinteggiatura
portone di ingresso: doppia anta a battente al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 realizzato in legno massello
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 PVC

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sopra della media ★★★★★★★★★★
condizionamento: Condizionatore con al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 alimentazione a elettrico con diffusori in split
termico: a gas con alimentazione in gas i diffusori nella media ★★★★★★★★★★
 sono in termosifoni a parete

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Cemento Armato al di sopra della media ★★★★★★★★★★
travi: costruite in cemento armato al di sopra della media ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[58,09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230921-083005-52449 registrata in data 21/09/2023

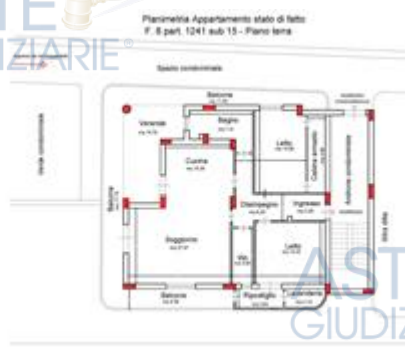
CONSISTENZA:

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	119,00	x	100 %	=	119,00
Balconi e verande	53,15	x	10 %	=	5,32
Locale deposito e lavanderia	6,90	x	30 %	=	2,07
Totale:	179,05				126,39

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2023

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Quadrilocale via Einaudi, 23, Centro, Barcellona Pozzo di Gotto

Indirizzo: via Einaudi, 23, Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2023

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Appartamento via Leonardo da Vinci, Barcellona Pozzo di Gotto

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 884,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2023

Fonte di informazione: Next Casa

Descrizione: Appartamento via Onorevole Antonino Pino Ballotta 21, Centro, Barcellona Pozzo di Gotto

Indirizzo: via Onorevole Antonino Pino Ballotta 21, Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 669,17 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Osservatorio immobiliare (18/09/2023)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 890,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. -

Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITA' NASARI-S.ANTONIO-BARTOLELLA - Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 3 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - destinazione Residenziale - riporta per le residenze un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 600,00 a un massimo di 890,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche similari e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima.

Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, ricadente nella particella 1241 del Foglio 8, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 800 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,39 x 800,00 = **101.108,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.108,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.108,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili destinati a civile abitazione siti nella stessa zona e con le medesime caratteristiche dell'immobile da stimare. Inoltre, si è fatto riferimento anche al valore medio per attività commerciale fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 2° semestre 2022 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Barcellona P.G. - Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITA' NASARI-S.ANTONIO-BARTOLELLA Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 3 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Destinazione: Residenziale.



Inoltre sono state condotte indagini di mercato, confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Casa.it, idealista, Gabetti). Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato alla data odierna. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di Barcellona P.G. (Me), agenzie: Idealista.it - Casa.it - Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Portale nazionale

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. (Me), agenzie: Gabetti, Immobiliare.it, Idealista, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Portale nazionale

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	126,39	0,00	101.108,00	101.108,00
				101.108,00 €	101.108,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € 5.055,40

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 92.052,60

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: € 92.052,60



data 06/10/2023



il tecnico incaricato
Francesco Lo Presti

