

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -
BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Notaio Salvatore Cutrupia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Lucia Colosi

CF: CLSLCU74S46B149M

con studio in PACE DEL MELA (ME) VIA REGINA MARGHERITA, 143

telefono: 3283352782

email: luciacolosi@archme.it

PEC: lucia.colosi@archworldpe.it

tecnico incaricato: Lucia Colosi

Pagina 1 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 20/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PACE DEL MELA via Amendola 4, della superficie commerciale di **96,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento ad uso residenziale di 88 mq ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t., costituito da un soggiorno/cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e terrazza. Il garage posto al piano seminterrato è pertinenza esclusiva dell'appartamento, oltre un posto macchina scoperto nel cortile condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,78 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1782 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Amendola snc, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Atto di compravendita del 24/07/2009.
Coerenze: Confinante con altri appartamenti (a nord-est con il sub.19, a sud-ovest con il sub.17), a sud/sud-est con vano scala condominiale, a nord e ovest con cortile condominiale. Costituito con Pratica catastale n.ME0020313 del 26/01/2009.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

A.1 **box singolo**, composto da 1 vano.
Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1782 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 25,46 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Amendola snc, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Atto di Compravendita del 24/07/2009
Coerenze: Confinante a nord e sud con altri garage, ad est con spazio di accesso condominiale, ad ovest con cortile condominiale.

A.2 **posto auto**, composto da Area scoperta, identificato con il numero 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.277,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.763,50



Data della valutazione:



29/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 tacitamente rinnovabile alla prima scadenza, stipulato il 30/06/2017, con scadenza il 30/06/2021, registrato il 10/07/2017 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 001614-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 350,00 mensili.

Il contratto di locazione (riferito solo all'appartamento) è stato stipulato tra la proprietaria dell'immobile Sig.ra [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] marito della Sig.ra [REDACTED], attuale occupante. Il Sig. [REDACTED] è deceduto il 13/01/2018. Da quella data, con consenso informale tra le parti, il canone mensile è stato variato a € 300,00.

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**, stipulata il 17/01/2008 a firma di Notaio Di Bella Mario ai nn. 32339/10403 di repertorio, iscritta il 18/01/2008 a Messina ai nn. 2491/291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Terreni oggetto di ipoteca siti in Pace del Mela, censiti nel NCT al fog. 7, partt. 1183-1575-1746 su cui è stato costruito il fabbricato a tre elevazioni fuori terra e seminterrato, costituito poi catastalmente nel NCU alla part.1782.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2024 a firma di Uff. Giud. Unep Corte D'Appello di Palermo ai nn. 236 di repertorio, trascritta il 29/04/2024 a Messina ai nn. 11921/9446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Frazionamento in quota, stipulata il 09/07/2009 a firma di Notaio Di Bella Mario ai nn. 33573/11080 di repertorio, trascritta il 15/07/2009 a Messina ai nn. 24657/3375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile.

Formalità di riferimento: Iscrizione di Ipoteca volontaria n.2491/291 del 18/01/2008. Il frazionamento in quota prevede per gli immobili oggetto di pignoramento (part.1782 subalterni 18 e 14) la quota di capitale € 85.000,00 e Ipoteca € 170.000,00.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 132,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.514,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 24/07/2009), con atto stipulato il 24/07/2009 a firma di Notaio Di Bella Mario ai nn. 33627/11114 di repertorio, registrato il 29/07/2009 a Milazzo ai nn. 1988/1T, trascritto il 30/07/2009 a Messina ai nn. 26495/17933.

Oggetto di compravendita: 1) appartamento sito in Pace del Mela, via Amendola n.4, piano terra, censito al fog.7, part.1782, sub.18. 2) garage sito in Pace del Mela, via Amendola n.4, piano seminterrato, censito al fog.7, part.1782, sub.14 (pertinenza esclusiva del sub.18).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 indiviso, in forza di Denuncia di Successione n.41 vol.139 (dal 28/04/1968 fino al 10/07/2007).

Le particelle 1183-1575-1746 derivano dall'originaria particella 593 (oggetto di successione) a seguito di frazionamento.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 indiviso, in forza di Denuncia di Successione n.41 vol.139 (dal 28/04/1968 fino al 10/07/2007).

Le particelle 1183-1575-1746 derivano dall'originaria particella 593 (oggetto di successione) a seguito di frazionamento.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di Denuncia di Successione n.41 vol.139 (dal 28/04/1968 fino al 10/07/2007).

Le particelle 1183-1575-1746 derivano dall'originaria particella 593 (oggetto di successione) a seguito di frazionamento.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/07/2007 fino al 24/07/2009), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di Notaio Di Bella Mario ai nn. 31842/10114 di repertorio, trascritto il 19/07/2007 a Messina ai nn. 30372/17870.

Oggetto di compravendita: Terreni siti in Pace del Mela, censiti nel NCT al fog.7,





partt.1183-1575-1746 su cui è stato costruito il fabbricato a tre elevazioni fuori terra e seminterrato, costituito poi catastalmente nel NCU alla part.1782.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **07/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. e seminterrato da erigersi in via Amendola, nell'immobile rappresentato al C.T. al fog.7, partt. 593 - 1183 - 1575., presentata il 17/11/2005 con il n. 19512 di protocollo, rilasciata il 26/09/2006 con il n. 07 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In data 11/07/2007 la Concessione Edilizia viene cointestata alla ditta [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED]. In data 20/02/2009 viene rilasciata la Concessione Edilizia in Variante n.20/08. In data 06/07/2010 prot. 11382 viene richiesto il rilascio del certificato di agibilità per l'intero fabbricato ultimato il 11/06/2009 come da Dichiarazione prot. n.9659 di pari data. Alla richiesta viene allegata: 1) Copia certificato di conformità ai sensi dell'art.28 L.64/74 rilasciata dal Genio Civile di Messina; 2) copia documentazione attestante l'avvenuto accatastamento; 3) dichiarazione di conformità degli impianti idraulico ed elettrico; 4) dichiarazione tecnica asseverata del Direttore dei Lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. 14/07/2003, l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale e di Completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Legge n.64/74 Conformità alla normativa antisismica)
L'immobile risulta **conforme**.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

tecnico incaricato: Lucia Colosi



L'immobile risulta **conforme**.

Progetto avanzato con Concessione Edilizia n.07/06 e successiva Variante n.20/08



Progetto avanzato con Concessione Edilizia n.07/06 e successiva Variante n.20/08



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN PACE DEL MELA VIA AMENDOLA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a PACE DEL MELA via Amendola 4, della superficie commerciale di **96,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Appartamento ad uso residenziale di 88 mq ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t., costituito da un soggiorno/cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e terrazza. Il garage posto al piano seminterrato è pertinenza esclusiva dell'appartamento, oltre un posto macchina scoperto nel cortile condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,78 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1782 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Amendola snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 24/07/2009.
 Coerenze: Confinante con altri appartamenti (a nord-est con il sub.19, a sud-ovest con il sub.17), a sud/sud-est con vano scala condominiale, a nord e ovest con cortile condominiale.
 Costituito con Pratica catastale n.ME0020313 del 26/01/2009.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- parco giochi
- teatro
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 7 Km
- porto distante 9 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:





stato di manutenzioni generale:
servizi:



stato ★★★★★★★★★★
servizi ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale a tre elevazioni f.t. edificato nel 2009. Al fabbricato si accede dalla strada pubblica via Amendola n.4 attraverso un androne condominiale che porta al vano scala e al vano ascensore. L'appartamento di 72 mq di superficie utile, rispetto al fabbricato, si affaccia sul cortile interno verso nord/nord-ovest. E' composto da un soggiorno/cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un'ampia terrazza di 25 mq che perimetra l'affaccio dell'appartamento sul cortile. E' allacciato alle utenze domestiche di luce, acqua e gas metano ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia installata all'esterno sulla terrazza. Gli ambienti interni sono rifiniti nelle loro parti, con idropittura alle pareti e gres porcellanato per la pavimentazione. L'immobile, attualmente abitato, si trova in ottimo stato di conservazione. Il garage al piano seminterrato, pertinenza esclusiva dell'appartamento, è composto da un vano di 17 mq a cui si accede da uno spazio condominiale attraverso il vano scala/ascensore o tramite la stradella d'accesso posta sul lato est dell'edificio. L'appartamento ha inoltre l'uso esclusivo di un posto auto scoperto individuato con il n.3 ubicato nel cortile condominiale.

Nel contratto di locazione del 30/06/2017 (riferito solo all'appartamento) è riportato che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia non è stato possibile estrarre copia (Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici).

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	88,00	x	100 %	=	88,00
Pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi)	25,00	x	35 %	=	8,75
Totale:	113,00				96,75

Pianta appartamento piano terra (SUB.10)



Pianta garage piano seminterrato (SUB.14)



tecnico incaricato: Lucia Colosi

Pagina 9 di 11

ACCESSORI:

box singolo, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1782 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 25,46 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Amendola snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 24/07/2009
- Coerenze: Confinante a nord e sud con altri garage, ad est con spazio di accesso condominiale, ad ovest con cortile condominiale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	17,00				8,50

posto auto, composto da Area scoperta, identificato con il numero 3.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	12,50	x	20 %	=	2,50
Totale:	12,50				2,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per immobili di tipologia simile in zona residenziale, i prezzi di compravendita oscillano tra 600 e 950 €/mq. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e la località dove è situato, si assume l'importo di 900 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,75	x	900,00	=	87.075,00
Valore superficie accessori:	11,00	x	900,00	=	9.900,00
					96.975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 96.975,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 96.975,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Barcellona Pozzo di Gotto, Milazzo, Villafranca Tirrena, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate



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	96,75	11,00	96.975,00	96.975,00
				96.975,00 €	96.975,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è costituito dall'appartamento ubicato a piano terra e dal garage al piano seminterrato. Il garage è pertinenza esclusiva dell'appartamento (giusto Atto di compravendita del 24/07/2009). Pertanto il Lotto NON si ritiene divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 9.697,50**

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: **€. 87.277,50**



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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.514,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.763,50**



data 29/07/2024

il tecnico incaricato
Lucia Colosi



tecnico incaricato: Lucia Colosi
Pagina 11 di 11

