



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO BELVEDERE

DEBITORI

GIUDICE:
DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:
AVV. GIULIA BELLOMO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GEOM. GIUSEPPE FOTI

CF:FTOGPP77D28A638A

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA STRETTO POZZO CALIRI N. 14

telefono: 0909707216

email: fguseppe28@gmail.com

PEC: giuseppe.foti@geopec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 50/2019**

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE - GIAMMORO 18 4-11; superficie commerciale di 27,37 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano CANTINATO, interno G/6, scala -, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 524 sub. 38 (catasto fabbricati), partita 1000610, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale "Condominio Belvedere", piano: seminterrato, intestato a

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,37 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.518,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.500,00
Data della valutazione:	27/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da oggetti di proprietà del debitore ed è in custodia al curatore fallimentare.

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:* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/06/2019, trascritta il 06/08/2019 a BARCELONA POZZO DI GOTTO ai nn. 22255/16716, a favore di CONDOMINIO BELVEDERE, contro

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Barbera Giuseppe per la quota di 100/100, in forza di proprietario

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile costruito con regolare concessione edilizia n.37/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pace del Mela in data 07/09/1981

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a piccole infiltrazioni di acqua provenienti dalla strada piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PACE DEL MELA VIA NAZIONALE - GIAMMORO 18

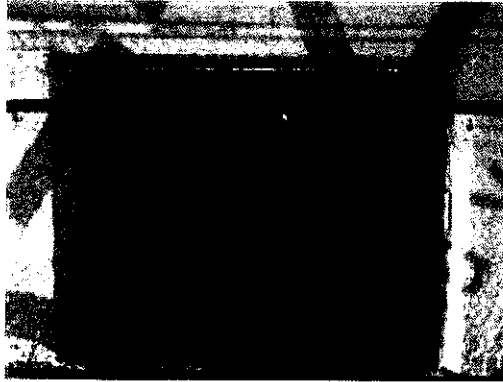
BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PACE DEL MELA VIA NAZIONALE - GIAMMORO 18, della superficie commerciale di **27,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano CANTINATO, interno G/6, scala -, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 524 sub. 38 (catasto fabbricati), partita 1000610, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale "Condominio Belvedere", piano: seminterrato, intestato a .

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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:



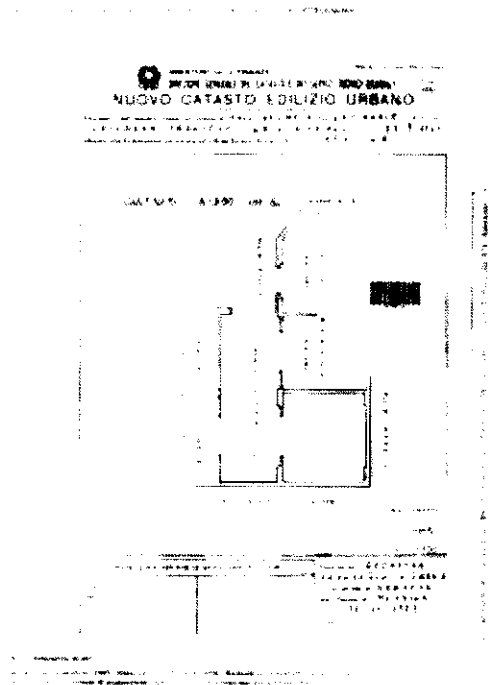
DESCRIZIONE DELL'AGLIATA

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	34,21	x	80 %	=	27,37
Totale:	34,21				27,37



BOX OGGETTO DI STIMA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/06/2017

Fonte di informazione: osservatorio immobiliare

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Pace-Giammoro, 114

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 13.320,00 pari a 555,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/07/2018

Fonte di informazione: osservatorio immobiliare

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Pace-Giammoro, 108/A

Superfici principali e secondarie: 19

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 6.000,00 pari a 315,79 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONI

1 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
 - Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
 - Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
 - Sintesi valutativa e presentazione dei risultati;

2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

"Il segmento di mercato costituisce l'unità non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

2.1 PARAMETRI ED INDICI MERCANTILI

Localizzazione: Zona Industriale;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Box Auto;
Tipologia Immobiliare: Usato;
Tipologia Edilizia: Edifici Multipiano;
Rapporti Mercantili:
- Saggio annuo di Valutazione = 2%;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,01 senza ascensore;
Indicazione dimensione dell'immobile: Media;

Forma di Mercato: concorrenza monopolistica;
Livello di Prezzo: €/m2 334,00;
Fase del Mercato Immobiliare: recupero;

3 COMPARABILI

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

3.1 CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI

in data 30/04/2020 è stato effettuato l'ultimo accesso in conservatoria per ricercare beni immobili simili agli oggetti di stima precedentemente elencati al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del MCA.

A. Box compravenduto in data 17-07-2018 al prezzo di € 6.000 alienato per la quota di xxx, ubicato in Comune di Pace del Mela (ME) Via Pace-Giammoro n. 108/A al piano -I di stabile costruito nel 1993 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 5 mapp. 1521 sub. 5 con una superficie principale di 19 (misurata in SEL). Il tutto è stato ristrutturato nel 1993.

B. Box compravenduto in data 14-06-2017 al prezzo di € 13.320 alienato per la quota di xxx, ubicato in Comune di Pace del Mela (ME) Via Pace - Giammoro n. 114 al piano -I di stabile costruito nel 1993 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 5 mapp. 1612 sub. 28 con una superficie principale di 24 (misurata in SEL); dotato dei seguenti impianti: Impianto Elettrico. Il tutto è stato ristrutturato nel 1993.

3.2 CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.

Livello (LIV): La caratteristica livello di piano identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Altro (ETC): La caratteristica identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

Impianto Elettrico (E.I.E): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto elettrico

4 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Con valore di mercato si intende *"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (fonte: International Valuation Standards - IVS).

4.1 TABELLA DEI DATI

"vedi sotto tabella dati"

4.2 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (i espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. \quad -(0,0200 \times 6.000) / 12 = -10 \text{ €/mese};$$

$$B. \quad -(0,0200 \times 13.320) / 12 = -22,20 \text{ €/mese};$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso in mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso in mq) ciascuna adeguatamente raggugiata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma ([endif]-> assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 6.000 / (19 +) = 315,79 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 13.320 / (24 +) = 555 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 315,79 \text{ €/mq};$$

Livello piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro al piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) col saggio del livello di piano (l) diviso 1 più il saggio del livello di piano (l):

Calcolo del prezzo marginale Livello di piano dell'immobile per ciascun comparabile:

A. $0,0100 \times 6.000 = 60 \text{ €/n};$

B. $0,0100 \times 13.320 = 133,20 \text{ €/n};$

Altro: il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro):

Individuazione del prezzo marginale "Altro" per ciascun comparabile: 2.500 €/n.

Impianto: il prezzo marginale dell'impianto è dato semplicemente dal costo a corpo dell'impianto a nuovo (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dell'Impianto (pIMP espresso in euro ad impianto):

Individuazione del prezzo marginale "Impianto Elettrico" per ciascun comparabile: 1.000 €.

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

"VEDI TABELLA PREZZI MARGINALI"

4.3 TABELLA DI VALUTAZIONE

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ([endif]-> espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontari relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

"VEDI TABELLA VALUTAZIONE"

Per verificare l'attendibilità dei prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale tale grado di attendibilità, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione, deve risultare inferiore al 3%.

risultato $2,93\% < 3,00\%$

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	13.320,00	6.000,00
Consistenza	27,37	24,00	19,00
Data [mesi]	0	37,00	24,00
Prezzo unitario	-	555,00	315,79
impianto elettrico	0,00	1,00	0,00

finitura interna	1,00	3,00	1,00
------------------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,22	0,10
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	315,79	315,79
impianto elettrico		1.000,00	1.000,00
finitura interna		<u>2.500,00</u>	2.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONI

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	13.320,00	6.000,00
Data [mesi]	8,21	2,40
Prezzo unitario	1.063,58	2.642,53
impianto elettrico	-1.000,00	0,00
finitura interna	-5.000,00	0,00
Prezzo corretto	8.391,79	8.644,93
Valore corpo (media dei prezzi corretti):		8.518,36
Divergenza:	2,93%	< 3%

- DISTRIBUZIONE DEI PREZZI CORRETTI

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente (media, moda o mediana).

Diversamente, se la distribuzione dei valori stimati per un immobile non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale) la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun valore figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo valore riveste nella distribuzione.

- RISULTATI DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del 30-04-2020:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	27,37	x	311,25	=	8.518,36
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORE CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 8.518,36
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.518,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI PACE DEL MELA

DICHIARAZIONI 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 DEL CORPE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	27,37	0,00	8.518,36	8.518,36
				8.518,36 €	8.518,36 €

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: **€. 8.518,36**

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: **€. 18,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 8.500,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 27/06/2020

il tecnico incaricato
GEOM. GIUSEPPE FOTI