

Espropriazione immobiliare N. 27/2020
promossa da: AMCO - Asset Management Company s.p.a.



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2020

AMCO - Asset Management Company s.p.a.



Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Avv. Giulia Bellomo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2022

creata con Tribù Office 6



GIOVANNI RIZZO

CF: RZZG5N66A01F158Q

con studio in MESSINA (ME) VIA NUOVA PANORAMICA DELLO STRETTO, N. 2725

telefono: 090311936

email: archgrizzo@alice.it

PEC: giovanni.rizzo@archworldpec.it

tecnico incaricato: GIOVANNI RIZZO

Pagina 1 di 9

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2020

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a MESSINA Via Santo Bordonaro snc. della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso immobiliare "Case Gialle" in cui ricade l'immobile si inserisce in un compendio con caratteristiche di edilizia popolare, a circa 3 km. dal centro della città, dotato di tutti i servizi principali a poche decine di metri, nonché delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'edificio, con ascensore, è in mediocri condizioni di manutenzione, soprattutto l'androne e il vano scala. L'appartamento è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario. Non vi è impianto di riscaldamento, ma solo una piccola caldaia per l'acqua sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di m. 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 2331 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: Via Santo Bordonaro, piano: 3, intestato a [REDACTED]
- Coerenze: A nord e a est con area condominiale; a sud con sub. 17 e ad ovest con sub. 19

L'intero edificio sviluppa 6 piani. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00
Data della valutazione:	10/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/05/2008 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. 25357/7393 di repertorio, iscritta il 12/05/2008 ai nn. 18248/2436, a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 85.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

Pignoramento, stipulato il 23/01/2020 a firma di ufficiale giudiziario presso Corte d'Appello di Messina ai nn. 213 di repertorio, trascritto il 06/03/2020 ai nn. 6211/4333, a favore di AMCO Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli, contro [REDACTED]

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:**

[REDACTED]
per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato l'08/05/2008 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. 25356/7392 di repertorio, trascritto il 12/05/2008 ai nn. 18247/12706

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Messina per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di terreno (di proprietà di De Salvo Gaetana) in sostituzione dell'espropriazione per pubblica utilità (dal 09/03/1982 fino al 15/11/2006), registrato il 12/03/1982, trascritto il 18/03/1982 ai nn. 7900/7130

Istituto Autonomo Case Popolari Messina per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti

Espropriazioni immobiliari N. 27/2020
promossa da: AMCO - Asset Management Company s.p.a.

reali a titolo gratuito (dal 15/11/2006 fino al 22/03/2007), con atto stipulato il 15/11/2006 a firma di Notaio Guido Monforte ai nn. 88642 di repertorio, trascritto il 18/12/2006 ai nn. 52862/29752

Accanfora Armando per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 22/03/2007 fino al 08/05/2008), con atto stipulato il 22/03/2007 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. 24168/6579 di repertorio, trascritto il 02/04/2007 ai nn. 14804/8942

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **3642** e successive varianti, intestata a I.A.C.P. di Messina, per lavori di costruzione di un complesso popolare di 20 palazzine, rilasciata il 22/11/1975 con il n. 3642 di protocollo.

Con tale titolo autorizzativo era prevista la realizzazione di circa 472 alloggi con 16 botteghe. Successivamente furono redatte le varianti progettuali per una diversa distribuzione delle unità (n. 4304/3642 bis del 14/12/1976; n. 4420/3642 ter del 10/05/1977; n. 4621/3642quater del 15/02/1978; n. 4747/3642quinques del 06/06/1978)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade nell'ambito C - di espansione per l'edilizia economica e popolare - del Piano Particolareggiato di Risanamento, disciplinato dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, che costituiscono prescrizioni esecutive del P.R.G. adottato ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 71/78.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura dei due balconi con struttura precaria in alluminio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per chiusura balconi: € 25,00/mq x mq. 20 = € 500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA SANTO BORDONARO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Santo Bordonaro snc, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso immobiliare "Case Gialle" in cui ricade l'immobile si inserisce in un compendio con caratteristiche di edilizia popolare, a circa 3 km. dal centro della città, dotato di tutti i servizi principali a poche decine di metri, nonché delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'edificio, con ascensore, è in mediocri condizioni di manutenzione, soprattutto l'androne e il vano scala. L'appartamento è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario. Non vi è impianto di riscaldamento, ma solo una piccola caldaia per l'acqua sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di m. 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 2331 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: Via Santo Bordonaro, piano: 3, intestato a [REDACTED]
- Coerenze: A nord e a est con area condominiale; a sud con sub. 17 e ad ovest con sub. 19

L'intero edificio sviluppa 6 piani. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1986.

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

scuola elementare	★ ★ ★
campo da calcio	★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★
autostrada distante 0,5 km	★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	★ ★ ★

L'immobile si compone di soggiorno, 3 vani, bagno, cucina e due balconi che sono stati chiusi con strutture precarie. Complessivamente le condizioni sono discrete, con rifiniture e materiali compatibili con l'epoca di realizzazione del complesso edilizio, come gli infissi in ferro e la pavimentazione in segati di marmo non di qualità. Solo il bagno e la cucina sono stati rimodernati in epoca più recente. Nel vano cucina sono ancora visibili i segni dei danni causati da un'infiltrazione proveniente dall'appartamento del piano superiore, adesso riparata.

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in ferro	★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in segato di marmo	★ ★ ★

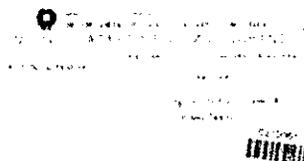
Espropriazioni immobiliari N. 27/2020
promossa da: AMCO - Asset Management Company s.p.a.

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	★ ★ ★
<i>solai:</i> latero-cementizi	★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia	★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in collettore comunale	★ ★ ★
<i>idrico:</i> rete di distribuzione da acquedotto comunale	★ ★ ★

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	101,00	x	100 %	-	101,00
Balconi	20,00	x	30 %	-	6,00
Totale:	121,00				107,00



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: GIOVANNI RIZZO
Pagina 6 di 9