



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

203/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FINCAF SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Domenico Armaleo

CUSTODE:

avv. Ennio Sammartano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ANTONIO CARDIA

CF:CRDNTN65R29L049B

con studio in MESSINA (ME) VIA NINO BIXIO, 33- SCALA A

telefono: 0909575061

email: antoniocardia@alice.it

PEC: antonio.cardia@ingpec.eu





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola della superficie commerciale di **173,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Casa unifamiliare sita in Messina Villaggio Santa Lucia Sopra Contesse, Contrada Campolino, Via Comunale n. 230, alla quale si accede dalla Via Comunale attraverso un cancello carrabile in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di m 2,88 al piano terra e di m 2,70 al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 1115 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 09, consistenza 7 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAMPOLINO MESSINA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 132.046,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.239,17
Data della valutazione:	18/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Come risulta dal verbale di accesso del custode giudiziario del 17.01.2022 oltre a [redacted] risulta che nell'immobile abitano anche [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati ottenuti dalla certificazione notarile del 24.12.2020 depositata in atti e da visure ipocatastali del 30.10.2021

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 **legale** attiva, a favore di SERIT SICILIA SPA, contro [REDACTED], derivante da Registro Particolare 14047 Registro Generale 44651.

Importo ipoteca: 24272,26.

Importo capitale: 12136,13.

Nel decreto di trasferimento del 12.10.2016, emesso per la procedura di fallimento n. 24/2011, il Giudice delegato al fallimento aveva ordinato al Direttore dell'Ufficio del Territorio - Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina di procedere alla cancellazione e/o annotazione d'inefficacia di tutte le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) gravanti limitatamente all'immobile venduto, ivi compresa la presente. Quindi si ritiene trattarsi di ipoteca cartolare

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di PAGANO PIETRO, contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritto a Messina il 4/04/2007 ai numeri 4263 reg. part. e 15197 reg. gen..

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 126466,76.

Nel decreto di trasferimento del 12.10.2016, emesso per la procedura di fallimento n. 24/2011, il Giudice delegato al fallimento aveva ordinato al Direttore dell'Ufficio del Territorio - Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina di procedere alla cancellazione e/o annotazione d'inefficacia di tutte le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) gravanti limitatamente all'immobile venduto, ivi compresa la presente. Quindi si ritiene trattarsi di ipoteca cartolare

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE del 24/02/2011 - Registro Particolare 7 Registro Generale 6228.

Importo ipoteca: 48000.

Importo capitale: 24020,68.

Nel decreto di trasferimento del 12.10.2016, emesso per la procedura di fallimento n. 24/2011, il Giudice delegato al fallimento aveva ordinato al Direttore dell'Ufficio del Territorio - Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina di procedere alla cancellazione e/o annotazione d'inefficacia di tutte le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) gravanti limitatamente all'immobile venduto, ivi compresa la presente. Quindi si ritiene trattarsi di ipoteca cartolare

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di FINCAF SPA, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE del 28/05/2020 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 11086.

Importo ipoteca: 13873,87.

Importo capitale: 12442,71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di FALLIMENTO IL GASTRONOMO DEI IRRERA GIACOMO SNC IN LIQUIDAZIONE E IRRERA GIACOMO, contro [REDACTED].

Nel decreto di trasferimento del 12.10.2016, emesso per la procedura di fallimento n. 24/2011, il Giudice delegato al fallimento aveva ordinato al Direttore dell'Ufficio del Territorio - Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina di procedere alla cancellazione e/o annotazione d'inefficacia di tutte le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) gravanti limitatamente all'immobile venduto, ivi compresa la presente. Quindi si ritiene trattarsi di ipoteca cartolare





pignoramento, a favore di FINCAF SPA, contro [REDACTED], derivante da verbale pignoramento immobili TRASCRIZIONE del 29/10/2020 - Registro Particolare 18176 Registro Generale 26537

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
Ulteriori avvertenze:	
immobile autonomo, non in condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] er la quota di 100/100, in forza di Decreto trasferimento immobili (dal 12/10/2016), con a o s pu a o il 12/10/2016 ai nn. 70 di repertorio, trascritto il 11/11/2016 a Messina ai nn. 22486. Acquistato all'asta

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto pubblico di compravendita (dal 15/07/1996 fino al 11/10/2016), con atto stipulato il 15/07/1996 a firma di Notaio Bruni Giuseppe ai nn. 70668 di repertorio, trascritto il 24/07/1996 a Messina ai nn. 14320. Dati riportati nella relazione notarile del 24.12.2020 versata in atti

[REDACTED] er la quota di 1/2, in forza di atto pubblico di compravendita (dal 15/07/1996 fino al [REDACTED], con atto stipulato il 15/07/1996 a firma di Notaio Bruni Giuseppe ai nn. 70668 di repertorio, trascritto il 24/07/1996 a Messina ai nn. 14320. Dati riportati nella relazione notarile del 24.12.2020 versata in atti

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria mediante deposito di perizia giurata ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 4/03 N. 440, intestata a Fiumara Giuseppe, per lavori di costruzione di un fabbricato ad una elevazione destinato a civile abitazione, rilasciata il 12/06/2007 con il n. 440 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a piano terra

Condono edilizio in corso di definizione N. attestato n. 479, intestata a [REDACTED] per lavori di sopraelevazione del fabbricato, seconda elevazione f.t., destinata ad a [REDACTED] az one n ampliamento al piano terra, presentata il 16/09/2004 con il n. 1481 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a sopraelevazione del fabbricato alla seconda elevazione fuori terra (piano primo).





Il piano primo è collegato al piano terra con una scala interna. Dall'attestato prot. n. 479 del 24.05.2007 rilasciato dal Comune di Messina - Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo risulta che il rilascio della C.E. in sanatoria è subordinato al versamento di euro 4079,60 per oblazione. Inoltre si devono versare anche euro 2896,52 per oneri concessori, oltre interessi. Nel medesimo attestato il Comune ha dichiarato che da un esame preliminare della pratica di condono, sulla base dei dati denunciati dal richiedente, non risultano vincoli ostativi ai sensi degli artt. 32 e 33 della L. n. 47/85. Si precisa che per l'intera costruzione, piano terra e primo, è stato depositato il C.I.S. presso il Genio Civile di Messina, ai sensi della Legge n. 68/88, che il Genio Civile ha trasmesso vistato al Comune di Messina con nota prot. n. 1454 del 03.05.2006, assunta al prot. n. 38638 del 23.05.2006 del Comune di Messina.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PPR ambito F zona R perimetrato dalla L.R. n. 10/90 (intervento pubblico)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: pianta piano terra (allegata al progetto di condono edilizio) non conforme a quella effettiva per una diversa distribuzione interna, per alcune aperture esterne diverse e per la presenza di scala esterna (in progetto) anziché interna (effettiva)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante perfezionamento della pratica di condono del primo piano in corso.

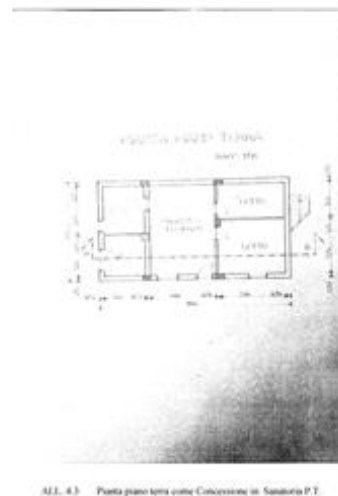
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione ed oneri concessori : €6.976,12
- spese tecniche ed interessi: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12/24 mesi



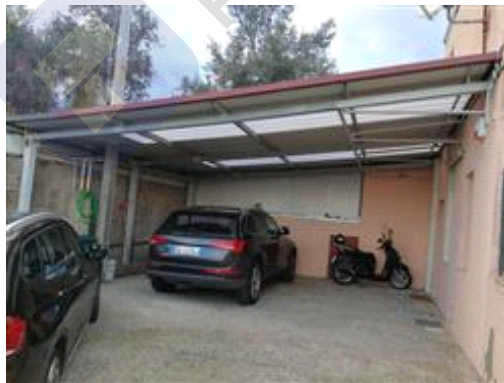


Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una tettoia realizzata con struttura metallica realizzata a confine con il lato Sud-Ovest del fabbricato, delle dimensioni di circa m 6,93 x 5,85 ed altezza variabile. Vedi foto

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo di rimozione e smaltimento: €3.000,00



Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di deposito lungo il lato Nord-Est del fabbricato fino al confine, delle dimensioni di circa m 2,57 x 5,64 ed altezza variabile da m 2,88 a m 2,67 realizzato con pannelli di materiale prefabbricato, come da foto

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio, trasporto e smaltimento a discarica : €5.000,00



deposito abusivo



interno del deposito



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento della pratica di condono edilizio
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA COMUNALE 230, FRAZIONE CONTRADA CAMPOLINO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola della superficie commerciale di **173,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

in un'area situata in Messina Villaggio Santa Lucia Sopra Contesse, Contrada Campolino, Via Comunale n. 230, alla quale si accede dalla Via Comunale attraverso un cancello carrabile in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di m



2,88 al piano terra e di m 2,70 al piano primo .Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 1115 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 09, consistenza 7 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAMPOLINO MESSINA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2002.



ingresso carrabile



strada di collegamento di proprietà tra il cancello e l'edificio



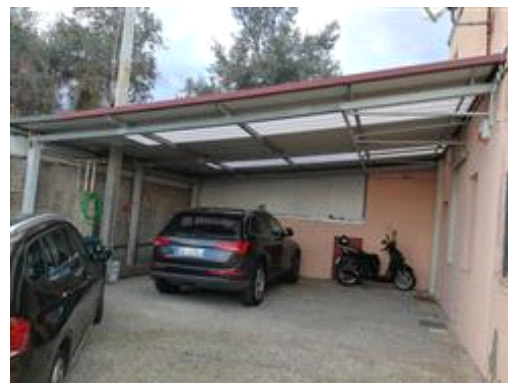
corte esterna di proprietà



corte esterna di proprietà



area esterna di proprietà in parte coperta ed in parte scoperta



area esterna di proprietà coperta con tettoia non sanabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

ottimo

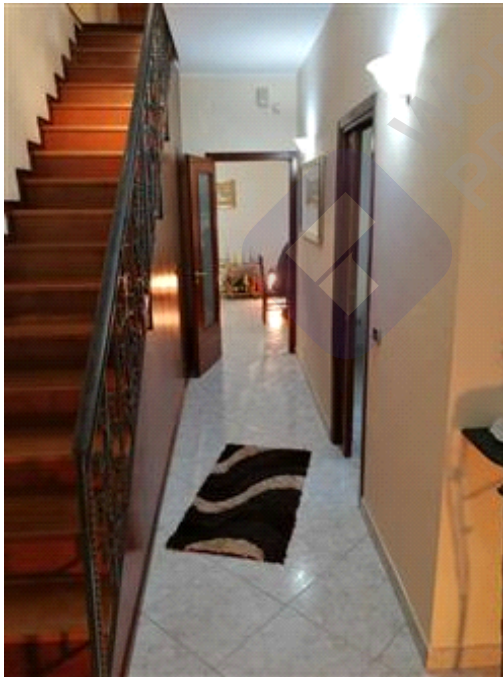
servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composta da piano terra e piano primo collegati da una scala interna. Dotata di ampia corte di pertinenza delle dimensioni: 1) corte chiusa con muro di recinzione delle dimensioni di m 5,00 x 13,45 circa oltre superficie occupata dal deposito abusivo; 2) spazio di accesso e di parcheggio (in parte interessata da tettoia abusiva) delle dimensioni di m 10,85 x 6,93 circa oltre strada di collegamento fino al cancello (vedi foto).

L'edificio si presenta in buone condizioni esterne ed in ottime condizioni interne (v. fotografie). Gli infissi sono in alluminio verniciato colore bianco con doppi vetri e dotati all'esterno di grate di protezione antieffrazione. Il piano primo è destinato a zona notte con 3 camere da letto, ripostiglio e bagno. Il piano terra è destinato ad ingresso, cucina abitabile, soggiorno/pranzo e bagno oltre corridoio. Le rifiniture interne (pavimenti, rivestimenti, intonaci e tinteggiatura) si presentano in ottime condizioni. I vani al piano primo sono climatizzati mediante climatizzatori split system, mentre il piano terra non è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento.



ingresso piano terra e scala interna di collegamento con il primo piano



servizio igienico al piano terra

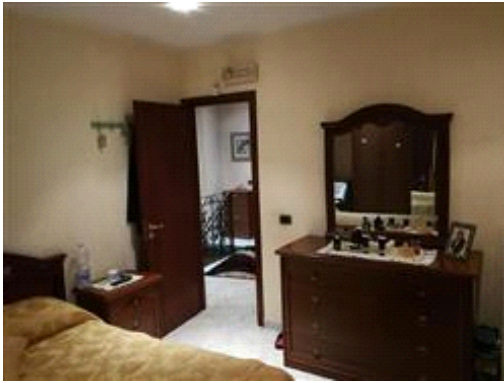




cucina abitabile al piano terra



servizio igienico al piano primo



camera da letto al piano primo



camera da letto al piano primo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie complessiva da visura catastale, escluso aree scoperte	138,00	x	100 %	=	138,00
corte esterna recintata	82,00	x	30 %	=	24,60
area esterna coperta da tettoia	41,00	x	10 %	=	4,10
altre aree esterne	65,00	x	10 %	=	6,50
Totale:	326,00				173,20





pianta piano terra



pianta piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore OMI medio per il 1 semestre 2021 (ultimo dato disponibile), codice zona D2, tipo di abitazione civile, stato conservativo normale. Il valore è stato anche raffrontato, a verifica, con il borsino immobiliare prendendo a riferimento immobili ricadenti nella stessa zona con tipologia simile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 173,20 x 930,00 = **161.076,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 161.076,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 161.076,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI 1 semestre 2021, ed inoltre: Borsino immobiliare

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	villa singola	173,20	0,00	161.076,00	161.076,00
				161.076,00 €	161.076,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 8.053,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 20.976,12**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 132.046,08**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 19.806,91**

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: **€ 112.239,17**

data 18/02/2022

il tecnico incaricato
ANTONIO CARDIA

