



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L. sede : CONEGLIANO (TV) codice fiscale: 05197150260

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

avv. Gloria Cappuccio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. Aurelio Puglisi Allegra

CF: PGLRLA52L15F158S
con studio in MESSINA (ME) V. CREMONA 5 IS. 34/C
telefono: 0902924585
email: studioingapa@libero.it
PEC: aurelio.puglisi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA VIA S. PIETRO 1° 42, frazione ZAFFERIA SUPERIORE, della superficie commerciale di **133,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio unifamiliare in un fabbricato indipendente a tre elevazioni fuori terra, all'interno del nucleo abitato del villaggio Zafferia Superiore, composto da un vano, bagno ripostiglio sottoscala a piano terra, due vani, vano di passaggio, cucina, bagno e cortile chiuso al primo piano, con una piccola area di sgombero esterna e da un balconcino sulla via S. Pietro I°, da un vano, un vano di passaggio e di accesso al terrazzo esterno e il terrazzo esterno al secondo piano, I vari piani sono collegati tra loro tramite scala interna.:Per quanto riguarda la distribuzione interna, i vani interni sono comunicanti fra di loro senza alcun disimpegno. Il cortile al primo piano è chiuso con tettoia con lamiera coibentata e vetrata.a confine con la proprietà limitrofa La struttura è in muratura portante. Confina con la via S. Pietro I° e con altre unità abitative in fabbricati con i quali condivide i muri esterni limitrofi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al P.T. e al P.2°, m. 3,30 al P.1° .Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 637 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 7,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: via S. Pietro I° 42, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 25/09/1995 in atti dal 17/06/1998 AMPLIAMENTO , IDENT, CATASTALE (n18646/1995) (ex sez. urbana 2 foglio 137 sub. 2); VARIAZIONE DEL 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: La part. 637 sub. 2 è graffata alla part. 1191

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.383,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.000,00
Data della valutazione:	11/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è stato occupato fino alla data del sopralluogo, avvenuto il 02/10/2023, dalla sig. [REDACTED]
[REDACTED] madre del debitore; poi è stato liberato da mobili e suppellettili ed è attualmente libero.

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 .

Iscrizione nn. 27175/7847 del 27/06/2007, nascente da ipoteca volontaria -concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di calogero Luisa da Messina (ME) in data 20/06/2007 rep. n. 13609/5725 a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. sede di bergamo (BG) c.f. 02805490162 contro [REDACTED]
[REDACTED] Importo capitale euro 100.000,00, importo totale euro 150.000,00e durata 35 anni;

ipoteca .

Iscrizione nn. 797/63 del 14/01/2014, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina (ME) in data 17/09/2012 rep n. 3880 a favore di APULIA PRONTO PRESTITO S.P.A. L. S. S. (FG) C.F. 02875160244 [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Trascrizione nn. 7026/5654 del 15/03/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Messina con sede in Messina (ME) in data 13/02/2023 rep. n. 523 a favore di GROGU SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F. [REDACTED]
[REDACTED]

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:	

Si tratta di alloggio indipendente, per cui non vi sono oneri o spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La porzione dell'immobile oggetto della presente relazione, nella sua identificazione al Foglio 137 Particella 637 Sub. 2 era pervenuta:

• pervenne all'esecutiva

Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio calogero luisa da Messina (ME), in data 20/06/2007 rep. n. 13608/5724 e

morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Messina

• pervenne al

Piana proprietà in virtù di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Messina (ME) den. n. 22 vol. 1131 e trascritto il 15/09/1966 ai n. ri 16304/14624 in morte di F.

espressa/tacita in morte di F.

• al si: titù di titoli ante 1957

La porzione dell'immobile oggetto della presente relazione, nella sua identificazione al Foglio 137 Particella 1191 era pervenuta:

Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio calogero luisa da Messina (ME), in data 20/06/2007 rep. n. 13608/5724 e

[REDACTED]

morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Messina
[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà in regime di Comunione legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Guido Monforte da Messina (ME), in data 07/11/1978 e **trascritta il 05/12/1978 ai n.ri 21351/20110** da potere [REDACTED] precisa che nella presente nota il terrenofoglio 137 mapp. 1191 di mq. 34 viene erroneamente indicato al mapp. 1891.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Calogero Luisa da Messina (ME), in data 20/06/2007

[REDACTED]

veditrice dichiara che i lavori di costruzione dell'immobile di cui al presente atto risultano iniziati anteriormente al 01/09/1967 e ne garantisce la regolarità urbanistica"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si è riscontrato un errore nel foglio di mappa catastale in quanto la particella 637 sub 2 è indicata come part. 638 inesistente. E stata richiesta la rettifica all'Ufficio del Territorio di Messina (Catasto)..

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità con la descrizione dell'atto di compravendita del 20/06/2007 e con la planimetria catastale presentata il 25/09/2995 Il bagno al piano terreno è più grande ed occupa la superficie del ripostiglio che oggi si trova nel sottoscala. E' stata variata la posizione della cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di CILA al comune di Messina : €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità con la planimetria catastale presentata il 25/09/2007 Il bagno al piano terreno è più grande ed occupa la superficie del ripostiglio che oggi si trova nel sottoscala. Al primo piano il cortile esterno è stato chiuso con copertura in lamiera ondulata coibentata e una vetrata sul fondo del vicino. E' stata variata la posizione della cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità con la descrizione dell'atto di compravendita del 20/06/2007 e con la planimetria catastale presentata il 25/09/2007. Al primo piano il cortile esterno è stato chiuso con copertura in lamiera ondulata coibentata e una vetrata sul fondo del vicino.

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

La chiusura del cortile esterno al primo piano costituisce nuova volumetria, sanabile solo nel caso in cui è possibile sfruttare un aumento di cubatura

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

BENI IN MESSINA VIA S. PIETRO 1° 42, FRAZIONE ZAFFERIA SUPERIORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA VIA S. PIETRO 1° 42, frazione ZAFFERIA SUPERIORE, della superficie commerciale di **133,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio unifamiliare in un fabbricato indipendente a tre elevazioni fuori terra, all'interno del nucleo abitato del villaggio Zafferia Superiore, composto da un vano, bagno ripostiglio sottoscala a piano terra, due vani, vano di passaggio, cucina, bagno e cortile chiuso al primo piano, con una piccola area di sgombero esterna e da un balconcino sulla via S. Pietro I°, da un vano, un vano di passaggio e di accesso al terrazzo esterno e il terrazzo esterno al secondo piano, I vari piani sono collegati tra loro tramite scala interna.:Per quanto riguarda la distribuzione interna, i vani interni sono comunicanti fra di loro senza alcun disimpegno. Il cortile al primo piano è chiuso con tettoia con lamiera coibentata e vetrata.a confine con la proprietà limitrofa La struttura è in muratura portante. Confina con la via S. Pietro I° e con altre unità abitative in fabbricati con i quali condivide i muri esterni limitrofi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al P.T. e al P.2°, m. 3,30 al P.1° .Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 637 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 7,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: via S. Pietro I° 42, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 25/09/1995 in atti dal 17/06/1998 AMPLIAMENTO , IDENT, CATASTALE (n18646/1995) (ex sez. urbana 2 foglio 137 sub. 2); VARIAZIONE DEL 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: La part. 637 sub. 2 è graffata alla part. 1191

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie
scuola elementare
negozi al dettaglio
centro commerciale



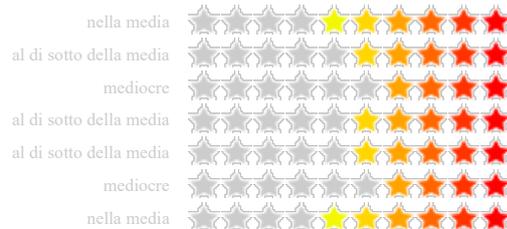
COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio unifamiliare su fabbricato indipendente a tre elevazioni fuori terra, con accesso diretto dalla via S. Pietro I°, villaggio Zafferia Superiore, al numero civico 42 e confinante con altre unità abitative in fabbricati limitrofi con i quali condivide i muri esterni.(foto 1 e 2).

Con riferimento alla **tavola 1**, il piano terra comprende un vano-ingresso di mq.10,87 (**foto 3**) con un bagno (**foto 4**) di mq. 5,79 e un ripostiglio sottoscala. Tramite una rampa di scale (**foto 5**) si accede al primo piano (**tavola 2**) dove un vano di mq 8,23 disimpegna da una parte una camera di 12,82 mq (**foto 6**) - con un balcone sulla via S. Pietro I° di mq 1,99 - e dall'altra la cucina di mq 9,62 (**foto 7**). Da questa si accede ad un ambiente adibito a soggiorno di mq 10,53 ricavato da un cortile chiuso con tettoia in lamiera coibentata e vetrata.sul confine con la proprietà limitrofa (**foto 8**). Un'altra camera di mq. 10,53 (**foto 9**) e un bagno di mq 3,61 (**foto 10**) si affacciano su detto ambiente, oltre ad una piccola area di sgombero esterna. Con un'ulteriore rampa di scale si accede al secondo piano (**Tavola 3**) in un ambiente di mq 10,21(**foto 11**) di passaggio da una camera di mq 15,36 (**foto 12**) al terrazzo esterno di mq. 15,36 (**foto 13**). Il piano terra e il secondo piano hanno un'altezza interna di m 2,70, il primo piano di m 3,30. Successivamente al sopralluogo del 02/10/2023, e come dichiarato dal custode giudiziario avv. Gloria Cappuccio in seguito all'accesso del 24/11/2023, l'appartamento è stato sgomberato da mobili e suppellettili, evidenziando uno stato di manutenzione carente con numerose macchie di umidità e muffa diffusa (**foto 14 e 15**). Si riscontra, inoltre, che l'ambiente destinato a soggiorno è stato oscurato dal proprietario dell'immobile confinante con l'apposizione di un pannello o l'innalzamento di un muro, che impedisce l'ingresso della luce solare. (**foto 16**).

Le rifiniture interne sono sufficienti con infissi esterni in alluminio anodizzato con ante a battente e avvolgibili in plastica, pavimentazioni in ceramica o gres porcellanato in tutti gli ambienti tranne al secondo piano dove la pavimentazione è in marmette di cemento e graniglia. Nel terrazzo al secondo piano la pavimentazione è in piastrelle di cemento. Rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle di

ceramica. Porte interne in leno tamburato.

Non è presente l'impianto di riscaldamento nè l'impianto a gas metano, per cui non si è provveduto ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : Alluminio anodizzato con ante a battente	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in in parte in ceramica e in parte con marmette di cemento e graniglia	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in nel terrazzino: piastrelle di cemento	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili in plastica	al di sotto della media	
<i>scaie</i> : gradini in marmo	nella media	

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
locali al piano terra	27,60	x	100 %	=	27,60
locali al primo piano	64,46	x	100 %	=	64,46
veranda chiusa primo piano	15,44	x	25 %	=	3,86
balcone primo piano	1,99	x	20 %	=	0,40
locale di sgombero	2,84	x	10 %	=	0,28
locali piano secondo	33,36	x	100 %	=	33,36
terrazzo secondo piano	15,36	x	20 %	=	3,07
Totale:	161,05				133,03

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,03 x 390,00 = **51.883,26**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.883,26**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.883,26**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella stima si è tenuto conto della posizione dell'alloggio inserito nel nucleo abitato di Zafferia Superiore in zona periferica del comune di Messina. Sè tenuto conto delle dimensioni dei vari ambienti, della distribuzione interna in cui gli ambienti non sono ben disimpegnati fra di loro, dell'incidenza dei muri esterni e interni di notevole spessore sulla superficie lorda considerata, della presenza di un terrazzo al secondo piano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Grimaldi, Tecnocasa ecc., osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Professionisti operanti nel settore e siti web

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	133,03	0,00	51.883,26	51.883,26
				51.883,26 €	51.883,26 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.383,26**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 5.038,33**

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: **€. 344,93**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.000,00**

data 11/12/2023

il tecnico incaricato
ing. Aurelio Puglisi Allegra