



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

384/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Claudia Giovanna Bisignano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ENRICO SACCA'

CF:SCCNRC52P18F158F

con studio in MESSINA (ME) V. TORINO 38 IS. Z

telefono: 0902939583

fax: 0902939583

email: enrisac52@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 384/2017

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

A appartamento a MESSINA Via Timeo Pal.9 scala A - , quartiere Camaro S. Paolo, della superficie commerciale di **87,01** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (Letteria Lombardo)
- 500/1000 di piena proprietà (Letterio Longone)

L'appartamento è sito in popolare rione, denominato Camaro San Paolo in via Timeo, raggiungibile dalla Via La Badessa a sua volta trasversale della Via Gerobino Pilli, che costituisce l'asse del rione, via che si diparte dal Viale Europa in prossimità dell'incrocio esistente con il Viale Italia. Quindi dista poco più di un chilometro dal Viale San Martino, principale asse viario della città di Messina, pertanto la zona è popolare e periferica, ma tendente al semicentrale. L'appartamento previ semplici androne e vano scale, senza ascensore, è posto al terzo ed ultimo piano della palazzina 9, sotto terrazza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 (quarta elevazione), interno 7, scala A, ha un'altezza interna di m. 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 830 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Paolo , piano: 3, intestato a 1. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 - 2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 83 proprietà per 1/2

L'intero edificio sviluppa 4 compreso piano terra piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.304,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.774,28
Data della valutazione:	02/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di proprietario



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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2007 a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli di Patti , iscritta il 10/08/2007 a Messina (iscrizione) ai nn. 34643/10087, a favore di Banca Nuova SpA, contro **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** e **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** derivante da mutuo .

Importo ipoteca: Euro 188.000.

Importo capitale: Euro 94.000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/11/2017 a firma di Avv. Giuseppe Melazzo , registrata il 01/12/2017 a Messina , trascritta il 11/01/2018 a Messina ai nn. 713/597, a favore di BANCA NUOVA SpA, contro **[REDACTED]** e **[REDACTED]** derivante da Verbale di pignoramento

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

1. **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/08/2007), con atto stipulato il 09/08/2007 a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli di Patti ai nn. rep. 44284/4775 di repertorio, trascritto il 10/08/2007 a Messina ai nn. 34642/20178, in forza di atto di compravendita

2. **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/08/2007), con atto stipulato il 09/08/2007 a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli di Patti ai nn. rep. 44284/4775 di repertorio, trascritto il 10/08/2007 a Messina ai nn. 34642/20178, in forza di atto di compravendita



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1998 fino al 09/08/2007), con atto stipulato il 31/12/1998 a firma di Notaio Maria Cristina Macri Pellizzeri di Messina ai nn. rep. 28460 di repertorio, trascritto il 26/01/1999 a Messina ai nn. 2235/1984, in forza di atto di compravendita.

Da potere di Comune di Messina (N.B. il Comune vende ai sensi e per gli effetti della legge 24/12/1993 n.560)

2. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1998 fino al 09/08/2007), con atto stipulato il 31/12/1998 a firma di Notaio Maria Cristina Macri Pellizzeri ai nn. rep. 28460 di repertorio, trascritto il 26/01/1999 a Messina ai nn. 2235/1984, in forza di atto di compravendita.

Da potere di Comune di Messina (N.B. il Comune vende ai sensi e per gli effetti della legge 24/12/1993 n.560)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si tratta di alloggio con originaria destinazione d'uso: abitazione edilizia residenziale pubblica, costruito il fabbricato dal Comune di Messina nel 1955 e comunque, implicitamente regolare dal punto di vista urbanistico, essendo antecedente al 1 settembre 1967 e al di fuori del Piano Borzi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686 del 02.09.2002 e n. 858 dell'08.07.2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. - Piani particolareggiati di Risanamento - Residenze

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura balcone con telaio in alluminio anodizzato e vetrate realizzati sopra muretto e sormontati da tetto coibentato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria al Comune

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

Costi di regolarizzazione:

- versamento a favore del Comune (€/mq 25,00 per ogni mq di superficie chiusa: €/mq 25,00 x mq 2,25 = €56,25); €56,25
- sanzione pecuniaria: €1.000,00
- spese tecniche: €650,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA TIMEO PAL.9 SCALA A - , QUARTIERE CAMARO S. PAOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Timeo Pal.9 scala A - , quartiere Camaro S. Paolo, della superficie commerciale di **87,01** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (Letteria Lombardo)
- 500/1000 di piena proprietà (Letterio Longone)

L'appartamento è sito in popolare rione, denominato Camaro San Paolo in via Timeo, raggiungibile dalla Via La Badessa a sua volta trasversale della Via Gerobino Pilli, che costituisce l'asse del rione, via che si diparte dal Viale Europa in prossimità dell'incrocio esistente con il Viale Italia. Quindi dista poco più di un chilometro dal Viale San Martino, principale asse viario della città di Messina, pertanto la zona è popolare e periferica, ma tendente al semicentrale. L'appartamento previ semplici androne e vano scale, senza ascensore, è posto al terzo ed ultimo piano della palazzina 9, sotto terrazza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 (quarta elevazione), interno 7, scala A, ha un'altezza interna di m. 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 830 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Paolo , piano: 3, intestato a I. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 - 2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2

L'intero edificio sviluppa 4 compreso piano terra piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	1000 metri	5	★ ★ ★ ★ ★
ospedale	1000 metri	5	★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	1000 metri	5	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	1000 metri	5	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,3 Km	1000 metri	5	★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 Km	1000 metri	5	★ ★ ★ ★ ★
porto distante 4 Km	1000 metri	5	★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,5 Km	1000 metri	5	★ ★ ★ ★ ★
tram distante 1,3 Km	1000 metri	5	★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	1000 metri	5	★ ★ ★ ★ ★
-------------------	------------	---	-----------



cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature paralleleCoefficiente di valutazione:     *strutture verticali*: costruite in cemento armato e laterizi pieniCoefficiente di valutazione:     *travi*: costruite in cemento armatoCoefficiente di valutazione:     

CLASSE ENERGETICA:

[188.59 KWh/m²/anno]

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	83,48	x	100 %	=	83,48
veranda sud	8,77	x	30 %	=	2,63
veranda nord	2,25	x	40 %	=	0,90
Totale:	94,50				87,01

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,01 x 1.000,00 = **87.011,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.011,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.011,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il criterio sintetico - comparativo. Inoltre si ritengono conducenti i valori riportati dall'OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che per la zona in oggetto per settore residenziale, abitazioni civili, riporta per il più recente periodo di osservazione (secondo semestre 2017) valori oscillanti nella fascia 1000 - 1500 €/mq di superficie lorda, ma dato che l'appartamento in oggetto è per tipologia e zona, da considerare popolare, si utilizza il valore €/mq 1000. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm); Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti: -) cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25 (se collegate da 0,25 a 0,50); -) balconi



scoperti sino a 10 mq: 0,20 a 0,30; -) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40; -) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40; -) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Urbanistica Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato 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	appartamento	87,01	0,00	87.011,00	87.011,00
				87.011,00 €	87.011,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.706,25

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 85.304,75

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: €. 8.530,48

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: €. 76.774,28

data 02/11/2018

il tecnico incaricato
ENRICO SACCA'

