

Espropriazioni immobiliari N. 144/2019
promossa da:



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

144/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO FORESTIERI

CF:FRSMRC78A28F158K

con studio in VILLAFRANCA TIRRENA (ME) Via Antonio Vivaldi 6

telefono: 090334608

email: marcoforestieri@hotmail.com

PEC: marco.forestieri@pec.perind.it

tecnico incaricato: MARCO FORESTIERI
Pagina 1 di 7



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia è posto al piano secondo in un edificio in a sei elevazioni fuori terra in cemento armato e copertura a falde inclinate. Lo stesso, al quale si accede da via 174/A s.S.Filippo, scala D4 interno 6, è costituito al suo interno da un ampio ingresso, da un soggiorno, da una cucina e un tinello, da un disimpegno, tre camere da letto e un bagno oltre tre balconi. Lo stato delle rifiniture nel complesso è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 6, scala D4, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 910 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 13, consistenza 8,5 vani, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: Via 174/A - S.S. Filippo , piano: secondo scala D4 interno 6, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.392,50
Data della valutazione:	22/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Istanza di prosecuzioni delle operazioni peritali per la vendita del compendio pignorato e per la distribuzione del ricavato da parte dell'avvocato _____ contro _____ in data 14.05.2020.



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: *Nessuno.*

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:**

per la quota di 1/1 (dal 19/05/1999), con atto stipulato il 19/05/1999 a firma di ai nn.
16069 di repertorio.
Donazione Accettata

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Istituto autonomo case popolari per la quota di 1/1 (fino al 23/06/1988)

per la quota di 1/1 (dal 23/06/1988 fino al 19/05/1999), con attostipulato il 23/06/1988 a firma
di , registrato il 27/06/1988 a Messina ai nn. 2481

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo effettuato in data 03.12.2020, si è potuto constatare che l'immobile non è conforme dal punto di vista della distribuzione interna. Per la parte urbanistica potrà essere regolarizzato mediante CILA in sanatoria, per la parte catastale, il CTU ha provveduto alla regolarizzazione dello stesso, mediante deposito della variazione catastale presso all'Agenzia delle Entrate di Messina, che si allega alla presente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione di tramezzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa per opere in sanatoria: €1.000,00
- Onorario professionale per CILA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

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

BENI IN MESSINA VIA 174/A S.S.FILIPPO SNC, QUARTIERE GAZZI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via 174/A S.S.Filippo snc, quartiere Gazzi, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia è posto al piano secondo in un edificio in a sei elevazioni fuori terra in cemento armato e copertura a falde inclinate. Lo stesso, al quale si accede da via 174/A s.S.Filippo, scala D4 interno 6, è costituito al suo interno da un ampio ingresso, da un soggiorno, da una cucina e un tinello, da un disimpegno, tre camere da letto e un bagno oltre tre balconi. Lo stato delle rifiniture nel complesso è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 6, scala D4, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 910 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 13, consistenza 8,5 vani, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: Via 174/A - S.S. Filippo , piano: secondo scala D4 interno 6,

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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

ospedale

eccellente



COLLEGAMENTI

autobus

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia è posto la piano secondo in un edificio in a sei elevazioni fuori terra in cemento armato e copertura a falde inclinate. Lo stesso, al quale si accede da via 174/A s.S.Filippo, scala D4 interno 6, è costituito al suo interno da un ampio ingresso, da un soggiorno, da una cucina e un tinello, da un disimpegno, tre camere da letto e un bagno oltre tre balconi. Lo stato delle rifiniture nel complesso è buono.

CLASSE ENERGETICA:



[125,38 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 743163 registrata in data 11/12/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Considerato che lo stato attuale dell'immobile è pronto all'uso si applica un valore di percentuale pieno	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	135,00				135,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 11/12/2020
 Fonte di informazione: Idealista.it
 Descrizione: Appartamento in buone condizioni
 Indirizzo: via 37D, Gazzi - Messina
 Superfici principali e secondarie: 105
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 105.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 11/12/2020
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Ampio e ristrutturato appartamento
 Indirizzo: via 37D, Gazzi - Messina
 Superfici principali e secondarie: 111
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 138.000,00 pari a 1.243,24 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI di Messina (11/12/2020)
 Valore minimo: 940,00
 Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

in base all'esperienza acquisita e quindi alla conoscenza di un numero sufficiente di prezzi reperiti sul mercato, risulta qui evidente la scelta di operare con metodo di stima comparativo commerciale per determinare il valore venale dell'appartamento. Infatti riferendosi alle caratteristiche dell'immobile (livello tecnologico e ubicazione oltre che dimensionale) si è determinato il più probabile prezzo di mercato riferito al mq di superficie coperta mediante opportuni ragguagli, tenendo conto, alla zona di ricadenza, all'esposizione, all'affaccio dei vani, alle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'assolvenza tecnologica e funzionale. Comparando i correnti prezzi di mercato, in zone prossime all'unità immobiliare in oggetto e con riferimento all'OMI (osservatorio mercato immobiliare) e alle agenzie di mercato immobiliare quali, immobiliare.it e idealista.it, si assume quale valore di mercato il prezzo medio pari a euro 1.130,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 1.130,00 = **152.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.550,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 152.550,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it; idealista.it;, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	135,00	0,00	152.550,00	152.550,00
				152.550,00 €	152.550,00 €

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: **€. 151.050,00**

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: **€. 22.657,50**

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: **€. 128.392,50**

data 22/12/2020

il tecnico incaricato
MARCO FORESTIERI

