



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

Avv. Simona Failla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. SALVATORE MANCUSO

CF: MNCSVT69M08F158R

con studio in MESSINA (ME) VIA CORSO CAVOUR, 37

telefono: 090674513

fax: 090674513

email: salvatoremancuso@alice.it

PEC: salvatoremancuso@acrhiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
31/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento in Letojanni Via Luigi Rizzo n. 16, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, di compone di un ingresso, due vani abitabili con altezza 2.70m, un bagno, un ampio vano destinato a soggiorno/cucina con altezza 2.30m, un terrazzo a livello fronte mare su cui insiste un piccolo vano pertinenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 700 subalterno 52 (ex sub. 29) (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 03, vani 4.5, superficie catastale mq 98 escluse le aree scoperte mq. 89, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Rizzo n. 16 piano quarto, scala A int. 21.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,58 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€172.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.000,00
Data della valutazione:	16/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **volontaria** attiva, iscritta in data 21/12/2007 ai nn. 49610 R.G. e 13757 R.P. favore del *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo del 07/12/2007 rep. 86720/18034



Importo ipoteca: 195.000,00 €
Importo capitale: 130.000,00 €
Durata 20 anni

Gravante sulla quota 1/1 dell'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 12, particella 700, subalterno 29.

Ipoteca **giudiziale**, iscritta a Messina in data 30/07/2021 ai nn. 21145 R.G. e 1989 R.P. favore del *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 27/06/2021 rep. 3063
Importo ipoteca: 45.000,00 €
Importo capitale: 30.396,69 €

Gravante sulla quota 1/1 dell'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 12, particella 700, subalterno 29.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale pignoramento del tribunale di Messina in data 22/02/2024 ai nn. 5474 R.G. e 4109 R.P., a favore *** DATO OSCURATO ***., contro *** DATO OSCURATO ***, a firma: UNEP Tribunale di Messina in data 05/02/2024 repertorio n. 192.

Gravante sulla quota 1/1 dell'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 12, particella 700, subalterno 29.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile: €1.500,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 1.709,06 per spese ordinarie al 31.12.2024

€ 3.388,25 per spese straordinarie

Regime fiscale dell'immobile: vendita soggetta ad imposta di registro

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili emesso in data 24/09/2007, repertorio n. 845, trascritto a Messina il 27/09/2007, formalità 38828 R.G. e 22409 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***. La quota 1/1 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, è pervenuta alla signora *** DATO OSCURATO ***., per acquisto dal signor *** DATO OSCURATO ***., con atto di compravendita ricevuto dal Notaio GIUSEPPE RIGGIO, sede di Catania in data 18/06/1987, trascritto a Messina il 10/07/1987, formalità 18048 R.G. e 15159 R.P.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 22 del 22/04/1983 e successiva variante n. 9 del 08/02/1984.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in ZONA B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME

L'attuale stato dei luoghi risulta modificato rispetto al progetto approvato con concessione edilizia n. 22 del 22/04/1983 e successiva variante n. 9 del 08/02/1984.

Nel dettaglio le difformità rilevate possono sintetizzarsi come segue:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni nei locali abitabili previsti in progetto;
2. Cambio di destinazione d'uso del vano non abitabile da sala gioco (destinazione di progetto) a soggiorno/cucina;
3. Realizzazione di un piccolo vano sul terrazzo di pertinenza lato mare;

Le difformità relative ai p. ti 1 e 2 possono essere regolarizzate mediante recupero abitativo in sanatoria e con opere ai sensi dell'art.5 comma 1 lett. d della L.R. n.16 del 10 agosto 2016;

le spese di regolarizzazione sono:

- spese tecniche e versamenti per pratica edilizia **10.000,00€** (compreso cassa previdenza ed iva)

Le difformità indicate ai p.ti 3-4 non possono essere regolarizzate: il costo per il ripristino dell'originario stato dei luoghi, unitamente al costo della pratica edilizia necessaria, viene stimato come segue

- costo intervento (lavori) **5.000,00€** (compreso iva)

- spese tecniche e versamenti per pratica edilizia **2.500,00€** (compreso cassa ed iva)

Sommano **7.500,00€**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo, dettagliatamente descritte al punto 8.1, sono state regolarizzate mediante Denuncia di Variazione presentata dallo scrivente CTU e approvata dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0239286 del 10/12/2024

L'immobile pertanto risulta allo stato attuale conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento, vista la Denuncia di Variazione presentata dallo scrivente CTU (punto 8.2)



BENI IN LETOJANNI VIA LUIGI RIZZO 16
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Letojanni Via Luigi Rizzo n. 16, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, di compone di un ingresso, due vani abitabili con altezza 2.70m, un bagno, un ampio vano destinato a soggiorno/cucina con altezza 2.30m, un terrazzo a livello fronte mare su cui insiste un piccolo vano pertinenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 700 subalterno 52 (ex sub. 29) (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 03, vani 4.5, superficie catastale mq 98 escluse le aree scoperte mq. 89, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Rizzo n. 16 piano quarto, scala A int. 21.

L'immobile al suo interno si trova in un normale stato di conservazione.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Zona centrale fornita di tutti i servizi primari e secondari, il tessuto urbano è solamente residenziale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

ottimo



luminosità:

ottimo



panoramicità:

ottimo



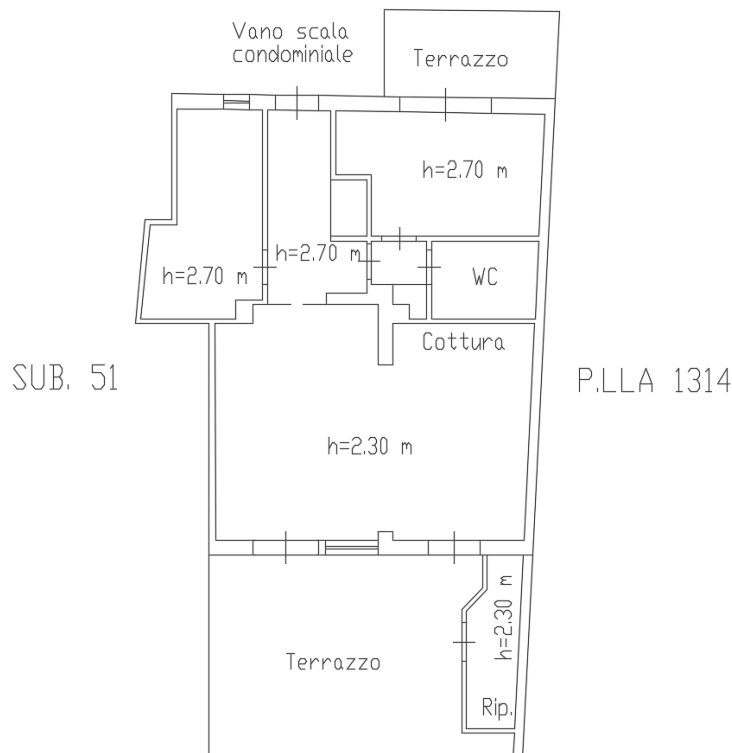
impianti tecnici:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PIANO QUARTO



CLASSE ENERGETICA:



[158.34 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. **20241216-083038-14649** registrata in data
16/12/2024

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
Vani abitabili di progetto	47,00	x	100 %	=	47,00
Vani da rendere abitabili mediante recupero abitativo (p.to 8.1)	46,00	x	100%	=	46,00
Veranda fronte mare	28.50	x	40%	=	11,40
Terrazzo lato interno	7,90	x	15%	=	1,18
Totale:	129,40				105,58

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/04/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: A02

Indirizzo: all'interno di un raggio di 500m dall'unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 99mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.666,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Internet

Data contratto/rilevazione: 09/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Indirizzo: Contrada Sillemi

Superfici principali e secondarie: 76mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.776,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: A02

Indirizzo: all'interno di un raggio di 500m dall'unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 52mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.884.61,00 Euro/mq

VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adoterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla



pagina OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati (vedi comparativi al paragrafo precedente).

Nella zona OMI C03 in cui ricade l'immobile, ed in particolare all'interno di un raggio di 500m dall'unità oggetto di stima, si è rilevato un prezzo di vendita compreso tra 1230,00€/mq e 1880,00€/mq. Considerate le caratteristiche dell'immobile, la posizione dello stabile sul lungomare di Letojanni ed in prossimità dell'area centrale del paese, la panoramicità della veranda di pertinenza dell'immobile, la qualità delle finiture interne per gli interventi di ristrutturazione recentemente eseguiti, tenuto conto altresì della mancanza di ascensore, si considera congruo un prezzo di 1800,00€/mq per i vani abitabili.

Partendo da tale parametro di stima al metro quadro per i vani abitabili, si considera quanto segue:

- 40% veranda fronte mare;
- 15% per superfici esterne e balconi lato interno.

Al valore determinato sulla base dei predetti parametri di stima, deve essere detratto il costo per le spese di regolarizzazione edilizia (rispristino dell'originario stato dei luoghi per le difformità non sanabili e/o spese di regolarizzazione) oltre alle spese condominiali insolute.

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale:	105,58mq	x	1800,00€/mq=	€ 190.044,00
			arrotondato a	€ 190.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **190.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	105,58	0,00	190.000,00	190.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8.1): € 17.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **172.500,00**

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: € 17.250,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 5.097,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.152,69
arrotondato a	€ 150.000,00
data 16/12/2024	

Il tecnico incaricato
Arch. SALVATORE MANCUSO

