



TRIBUNALE ORDINARIO MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

155/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Guber Banca S.p.A. n.q. di procuratrice speciale di “Buonconsiglio 3 s.r.l.”

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott. Domenico Armaleo

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. CLAUDIA MARCHESE

CF: MRCCLD67E43F158Q

con studio in Messina. Viale dei Tigli 8

telefono: 333.8627901

email: claudia.marchese1@tin.it

PEC: claudiamaria.marchese@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA via Gelone – Montepiselli, n. 16, della superficie commerciale di **73,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento oggetto della presente relazione si trova al piano 2° di una delle 2 palazzine costituenti un complesso edilizio sito a Montepiselli, zona semi centrale della città, sufficientemente servita da mezzi pubblici e con lo svincolo autostradale "Messina Centro" a km.1,5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 120, particella 743, sub. 5, cat. A/2, cl. 9, rendita catastale € 178,95, indirizzo catastale: Via Montepiselli, n. 16, piano 2, intestato a *****DATO OSCURATO*****

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.720,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 74.562,00
Data della valutazione:	20/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: Nessuna.



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto a firma di Notaio P. Restuccia del 21/12/2015, n. 48850/8517, iscritta in data 23/12/2015 ai nn. 31841/3629, a favore di *****DATO OSCURATO***** contro *****DATO OSCURATO*****.

Importo ipoteca: € 460.000,00

Importo capitale: € 230.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento emesso da Tribunale di Messina, trascritto in data 07/10/2022 ai nn. 27033/21677, a favore di *****DATO OSCURATO***** contro *****DATO OSCURATO*****

4.2.3. Altre trascrizioni:

Fondo patrimoniale trascritto a Messina in data 22/04/2011 ai nn. 13255/9684 a favore e contro *****DATO OSCURATO*****, in dipendenza di atto a firma Notaio Pietro Restuccia del 01/04/2011 n. 47796/7669.

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*****DATO OSCURATO***** per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pietro Restuccia del 17/07/2003, n. 43859, trascritto il 18/07/2003 ai nn. 20422/16427, da potere di *****DATO OSCURATO*****

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*****DATO OSCURATO*****, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giovanni Paderni del 15/05/1978, trascritto a Messina il 30/05/1978 ai nn. 10539/9996.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia, in data 15/12/1975 per la costruzione del fabbricato in cui ricade l'immobile di proprietà della Ditta SA.CE. s.p.a. dell'Ing. Francesco Colonna.

Licenza Edilizia n. 3753 del 19/01/1976 e **Variante n. 4451/3753/bis** del 10/08/0977

Certificato Genio Civile del 04/10/1977 n. 7339

Certificato di collaudo del 31/10/1977



Abitabilità n. 94341, rilasciata il 24/01/1978

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona "B4 b – di completamento" nel PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvata con D.D.R. n. 686/2002 e variante approvata con D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA - Via Gelone Montepiselli, n. 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MESSINA Via Gelone – Montepiselli, n. 16, della superficie commerciale di **73,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento oggetto della presente relazione si trova al piano 2° di una delle 2 palazzine costituenti il complesso edilizio sito a Montepiselli, zona semi centrale della città, sufficientemente servita da mezzi pubblici e con lo svincolo autostradale "Messina Centro" a km.1,5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale:

- foglio 120, particella 743, sub. 5, cat. A/2, cl. 9, rendita catastale € 178,95, indirizzo catastale: Via Montepiselli, n. 16, piano 2, intestato a ***DATO OSCURATO***

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. L'altezza interna è di m. 3,00.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area residenziale in zona semicentrale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km

autobus distante 0,5 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni di manutenzione, così come l'intero fabbricato in cui ricade. E' composto da ingresso, cucina abitabile con balcone, 2 ampie stanze, bagno e ripostiglio, dotato di riscaldamento autonomo e condizionatori nei vani principali, pavimenti in marmo e porte in legno con vetrate artistiche. E' annesso alla proprietà anche il posto auto nel cortile condominiale.



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 87.720,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 87.720,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio del registro di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

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	73,10	0,00	87.720,00	87.720,00
				87.720,00 €	87.720,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.720,00**

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: **€. 13.158,00**

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: **€. 74.562,00**

