

Espropriazioni immobiliari N. 150/2020
promossa da:



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/06/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MARIA GRAZIA MAGAZZÙ

CF:MGZMGR70P48F158H

con studio in MESSINA (ME) CONTRADA CONCA D'ORO - COMPL. LE SERRE

telefono: 090359377

email: mariagraziamagazzu@archme.it

PEC: mg.magazzu@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2020

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

A appartamento a MESSINA Via Comunale 154, frazione villaggio Camaro Inferiore, quartiere III, della superficie commerciale di **162,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto di Esecuzione è disposto su due livelli comunicanti tra loro:

- al 1° si trova un appartamento formato da 4 vani, di cui 2 uniti, uno spogliatoio, un bagno, il corridoio, due balconi e il vano scala che conduce al piano soprastante;

- al 2° un grande vano unico, un wc con lavanderia/ripostiglio e un terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, ha un'altezza interna di 3,30 m il 1° piano e 2,50 m il 2° piano. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 84 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 14, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA COMUNALE n. 154, piano: 1 - 2, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 18/04/2012 in atti dal 18/04/2012 RETT. PIANO DA CONS. PL. R. 96112/12 (n. 96112.1/2012) - VARIAZIONE del 12/12/1995 in atti dal 22/06/1998 AMPLIAMENTO (n. 24128/1995)

Coerenze: L'immobile confina ad ovest con fabbricato a 3 elev. f.t. altra ditta, ad est con fabbricato a 2 elev. f.t. altra ditta, a nord con cortile altra ditta, a sud con la via Comunale dalla quale ha accesso.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.172,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.172,00
Data della valutazione:	15/06/2021

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:

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, stipulata il 17/04/2012 a firma di Notaio ai nn. 16136/5898 di repertorio, registrata il 24/04/2012 a Messina ai nn. 10997/971, a favore di contro , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: 219600.
 Importo capitale: 122000.
 Durata ipoteca: 14 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 1522 di repertorio, trascritta il 02/10/2020 a Messina ai nn. 23421/16244, a favore di contro , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€. 1.000,00
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, in forza di Atto di Compravendita (dal 31/10/1990), con atto stipulato il 31/10/1990 a firma di Notaio ai nn. 1708/285 di repertorio, registrato il 16/11/1990 a Lipari ai nn. 609, trascritto il 23/11/1990 ai nn. 32325/27125.
 In regime di comunione legale dei beni con

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Approvazione della Commissione Edilizia N. **0/496**, intestata a _____ per lavori di Progetto di variante per la sopraelevazione, presentata il 10/07/1956, rilasciata il 17/12/1956, agibilità del 08/02/1957.

Il titolo è riferito solamente a 1° Piano.

A nome della ditta _____ (proprietario all'epoca della presentazione del progetto)

Domanda di Sanatoria per gli abusi Edilizi L. 724/94 N. **prot. 2214**, intestata a _____ per lavori di Sopraelevazione di un fabbricato a due elevazioni f. t. (opere realizzate in assenza di licenza edilizia o concessione), presentata il 28/02/1995, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a 2° piano.

Destinazione d'uso dell'opera abusiva: lavanderia a servizio della residenza

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RISANAMENTO - RESIDENZE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 65: Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari Sono perimetrati nelle planimetrie del P.R.G. e nei loro rispettivi ambiti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni. p) Piani di Risanamento Il P.R.G. recepisce integralmente i Piani di Risanamento (Ambiti A-B-C-D-E-F-G) già adottati dal C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative. Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-B-C-E-F-G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n° 10/90, approvati con DD.AA. e disciplinati in conformità agli stessi ed alla approvazione avvenuta ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 15 maggio 2002, n. 4, come modificato dall'art. 139 comma 14 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4. Per tali P.P.R. il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del P.R.G. recita: "Con tali piani di risanamento la città di Messina, ha avviato una grande iniziativa di riqualificazione urbanistica di ampie parti del territorio comunale, per conferire qualità a luoghi che ancora oggi costituiscono periferie emarginate, ed ha previsto dettagliati strumenti attuativi con planovolumetrici tendenti a configurare il disegno urbano ed architettonico a tali contesti, subordinando l'attuazione attraverso progetti esecutivi unitari estesi ad ampi comprensori. Si ritiene tuttavia ai fini di non vanificare l'iniziativa comunale potersi consentire anche singoli interventi edilizi a condizione che gli stessi siano conformi alle previsioni planovolumetriche dei piani di risanamento."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al 1° piano: - le due camere che formano il salone sono state unite tramite la realizzazione di un arco ed è stata ampliata la porta d'ingresso; - la cucina nella quale è stata chiusa una delle due finestre è adibita a spogliatoio della camera da letto limitrofa; al 2° piano: - il ripostiglio è stato suddiviso in due locali, uno dei quali è adibito a bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria.

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

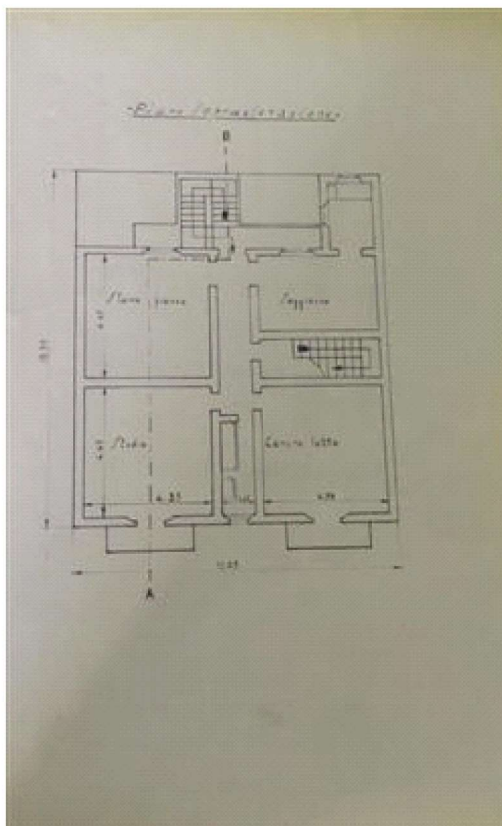
Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Questa situazione è riferita solamente a 1° piano.
Per il 2° piano deve prima essere rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria.



Planimetria autorizzata 1° piano

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al 1° piano: - le due camere che formano il salone sono state unite tramite la realizzazione di un arco ed è stata ampliata la porta d'ingresso; - la cucina nella quale è stata chiusa una delle due finestre è adibita a spogliatoio della camera da letto limitrofa; al 2° piano: - la destinazione d'uso della lavanderia e del ripostiglio non corrispondono all'effettivo utilizzo dei locali e il ripostiglio è stato suddiviso in due locali, uno dei quali è adibito a bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione planimetrica tramite presentazione di DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetrica tramite Docfa: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a variazione planimetrica.

Le variazioni di destinazioni d'uso sono vincolate alla regolarizzazione edilizia e urbanistica degli stessi locali



Espropriazioni immobiliari N. 150/2020
promossa da:



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

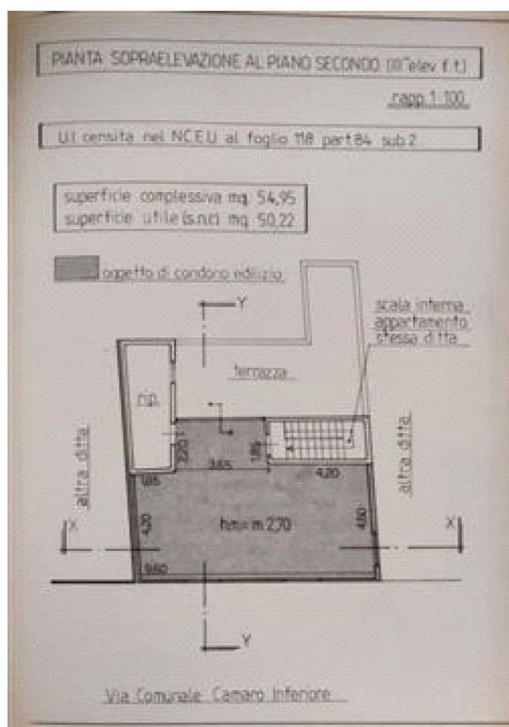
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al 2° piano, il vano realizzato come lavanderia è utilizzato come cucina-pranzo-soggiorno. La domanda di Sanatoria edilizia presentata prevede la realizzazione di locali NON residenziali.

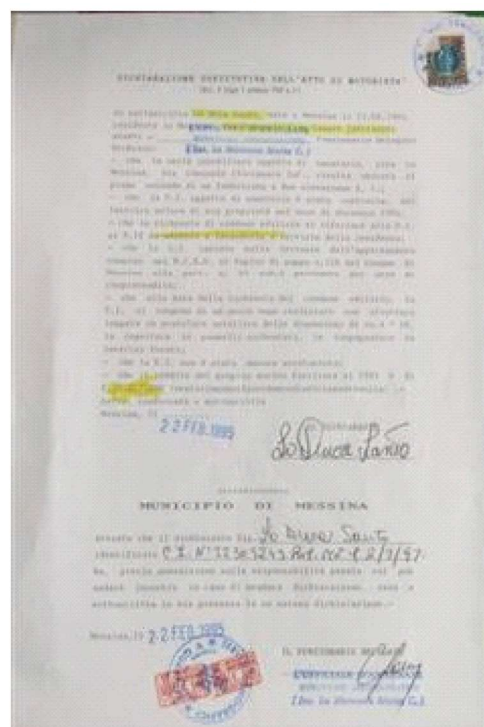
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cambio di destinazione d'uso dei locali al 2° piano successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria o ripristino della destinazione d'uso prevista nell'istanza di Sanatoria.

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

Questa situazione è riferita solamente a destinazione d'uso dei locali del 2° piano



Elaborato grafico Sanatoria Edilizia



Dichiarazione sostitutiva di notorietà Sanatoria Edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MESSINA VIA COMUNALE 154, FRAZIONE VILLAGGIO CAMARO INFERIORE,
QUARTIERE III

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Comunale 154, frazione villaggio Camaro Inferiore, quartiere III, della superficie commerciale di **162,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto di Esecuzione è disposto su due livelli comunicanti tra loro:

- al 1° si trova un appartamento formato da 4 vani, di cui 2 uniti, uno spogliatoio, un bagno, il corridoio, due balconi e il vano scala che conduce al piano soprastante;
- al 2° un grande vano unico, un wc con lavanderia/ripostiglio e un terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, ha un'altezza interna di 3,30 m il 1° piano e 2,50 m il 2° piano. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 84 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 14, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA COMUNALE n. 154, piano: 1 - 2, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 18/04/2012 in atti dal 18/04/2012 RETT. PIANO DA CONS. PL. R. 96112/12 (n. 96112.1/2012) - VARIAZIONE del 12/12/1995 in atti dal 22/06/1998 AMPLIAMENTO (n. 24128/1995)

Coerenze: L'immobile confina ad ovest con fabbricato a 3 elev. f.t. altra ditta, ad est con fabbricato a 2 elev. f.t. altra ditta, a nord con cortile altra ditta, a sud con la via Comunale dalla quale ha accesso.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1995.



Accesso fabbricato al piano terra su Via Comunale Camaro Inferiore



Accesso immobile al 1° piano dalla scala sul retro del fabbricato



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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Forte Petrazza, Castel Gonzaga.



SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★★

campo da calcio

nella media ★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★

palestra

nella media ★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★

ospedale

nella media ★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 m

nella media ★★★★★★

ferrovia distante 3,5 km

nella media ★★★★★★

porto distante 3,5 km

nella media ★★★★★★

tangenziale distante 250 m

nella media ★★★★★★

tram distante 2 km

nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Dalla via Comunale, tramite una porta in alluminio e un corridoio in comune con altre unità immobiliari, si arriva sul retro del fabbricato dove si trova la scala che conduce al 1° piano. Tramite un portoncino blindato, si accede all'immobile direttamente su un corridoio che disimpegna un grande salone, due camere da letto, una delle quali con spogliatoio, un bagno, due balconi e la scala interna che conduce al 2° piano, dove si trova un grande vano adibito a cucina/pranzo/soggiorno, un wc con annessa lavanderia/ripostiglio e un grande terrazzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale realizzato in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : porte e finestre ad anta battente realizzati in alluminio. al 2° piano, l'infisso sul terrazzo è a due ante scorrevoli	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in pannelli coibentati. copertura del 2° piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni al 1° piano, di mattoni forati al 2° piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica e cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmo e ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : blindato realizzato in legno. con sopraluce	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio. al 2° piano l'infisso sul terrazzo a due ante scorrevoli è privo di protezione esterna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> :	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> :	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : con alimentazione in diretta da rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in misto acciaio-cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : piana costruita in ferro. copertura del 2° piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura al 1° piano, metallica al 2° piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in metallica al 2° piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



Espropriazioni immobiliari N. 150/2020
promossa da:



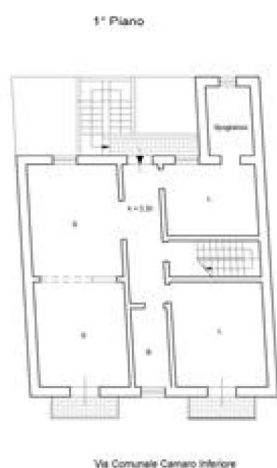
[141,54 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. ID: 796077 registrata in data 15/06/2021

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
1° piano	112,00	x	100 %	=	112,00
2° piano	67,00	x	60 %	=	40,20
balconi 1° piano	5,00	x	30 %	=	1,50
terrazzo 2° piano	31,00	x	20 %	=	6,20
scala e pianerottolo di accesso	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	225,00				162,90



Planimetria 1° Piano rilievo CTU



Planimetria 2° Piano rilievo CTU

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,90 x 800,00 = **130.320,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 130.320,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 130.320,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di valutazione, è stata effettuata un'indagine relativa al valore di immobili commerciali similari presenti in zona, che ha fornito i seguenti dati:

i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il 2° Semestre dell'Anno 2020 per il Comune di Messina, Fascia/zona: Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO; codice zona: C4; microzona catastale n: 13 per abitazioni civili a destinazione residenziale sono compresi tra €/mq 940 e €/mq 1.500;

i valori forniti da agenzie immobiliari operanti in zona per immobili similari e per contrattazioni reali sono compresi tra €/mq 650 e €/mq 1050

Il valore che si ritiene più congruo per la valutazione dell'immobile oggetto di valutazione è pari a **€/mq 800,00**

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: Messina, osservatori del mercato immobiliare Messina

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	162,90	0,00	130.320,00	130.320,00
				130.320,00 €	130.320,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
riduzione per vendita giudiziaria	-15%
	-19.548,00
	19.548,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di esecuzione NON è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.172,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 108.172,00

data 15/06/2021

il tecnico incaricato
MARIA GRAZIA MAGAZZÙ