

Espropriazione immobiliare N. 295/2016  
promossa da: Biverbanca S.p.A.



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**n.295/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BIVERBANCA S.P.A.

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25.09.2017

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

**arch. MARIA GANGEMI**

C.F.: GNG MRA 66A59 F158K

con studio in MESSINA (ME) Via Giuseppe La Farina is.278 n.17

telefono: 338 8297246

email: mariagangemi66@gmail.com

pec: maria.gangemi@archiworldpec.it

Tecnico incaricato: *MARIA GANGEMI* - architetto

Pag. 1 a 12



**TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
N.295/2017**

**LOTTO 1**

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

**A. Appartamento** in Letojanni c.da Sillemi, ubicato al piano terra e al piano seminterrato del corpo A del complesso Mediterraneo, avente superficie commerciale di 85,74 mq per la quota di 100/100 (nuda proprietà) di [REDACTED] SARA, 50/100 di usufrutto di [REDACTED] SALVATORE e 50/100 di usufrutto di [REDACTED] MAGLIONE CARMEN.

L'unità risulta costituita da due vani e servizio igienico e disimpegno, oltre una cantina con lavanderia allo stesso piano e una seconda cantina al piano interrato sottostante.

Sono altresì di pertinenza dell'unità immobiliare due terrazzini esterni posti su due livelli differenti e la corte e lo spazio di isolamento circostanti parzialmente piantumati.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio 13 di Letojanni part. 1127 sub.2 con aggraffato la corte identificata con la part.1125 sub.8 Categoria A/2 classe 8 Consistenza 4,5 vani piano T-S1 - Rendita 232,41 Euro

Indirizzo catastale: Via Sillemi

**B. Deposito-box** in Letojanni c.da Sillemi, ubicato nel piano seminterrato del corpo B del complesso Mediterraneo, avente superficie commerciale di mq 36,00, per la quota di 100/100 (nuda proprietà) di [REDACTED] 50/100 di usufrutto di [REDACTED] e 50/100 di usufrutto di MAGLIONE CARMEN.

L'unità risulta composta da un unico vano.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio 13 di Letojanni part. 1126 sub.13 Categoria C/2 classe 2 Consistenza 34 mq piano S1 - Rendita Euro 91,31 Indirizzo catastale: Via Sillemi

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,54 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.206,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.925,10
Data della valutazione:	23/09/2017



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli usufruttuari  
[REDACTED] e [REDACTED].

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità

#### 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:

- 25803/2422 del 16/10/2012 D.I. n. 84/3 del Tribunale di IVREA del 13/08/2012 a favore cassa di Risparmio di Biella e Vercelli S.p.A.
- Sorte capitale pari a euro 78.358,20 ipoteca euro 111.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione n. 28760/22137 del 07/11/2007 nascente dal pignoramento n. 2258 del 18/10/2016 a favore di Biverbanca S.p.A.
- Sorte capitale euro 84.432,23

4.2.4. 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:** [REDACTED] per la quota di 100/100 della nuda proprietà, e 50/100 dell'usufrutto ciascuno [REDACTED] e [REDACTED] in forza di compravendita del 10/02/2000 rep. 113770, trascr. 09/03/2000 al n. 5459/4617 in notar Vincenzo Di Pasquale

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:** proprietà del terreno fg. 13 part. 248 SIAC s.r.l. atto di vendita in notar Vincenzo De Pasquale del 24/04/1996 rep. N. 88861 trascr. Il 22/05/1996 ai nn. 12270/9982.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n.7/97 del 3.4.1997 relativa "lottizzazione dei terreni siti in contrada Sillemi lotto "E"
- Concessione edilizia in variante n.21/99 del 22.6.1999, ai sensi dell'art.13 L.47/85 relativi alla "Variante per la lottizzazione dei terreni siti in contrada Sillemi Lotto "E" fabbricati A e B"
- Concessione edilizia n.6/1988 del 23.2.1988 relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- Genio Civile art.18 L.64/74
- ✓ corpo A prot.n.38409 del 7.3.1997 e variante prot. 25012 del 12.2.1998
- ✓ corpo B prot.n.25014 del 9.2.1998

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona C del programma di fabbricazione del vigente PRG del comune di Letojanni.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione interna della cantina al piano interrato con la realizzazione di un servizio igienico
2. realizzazione di un soppalco per l'intero sviluppo planimetrico della cantina al piano interrato
3. realizzazione di una copertura precaria di una porzione della corte esterna con montanti costituiti da scatolari metallici, sormontati da tegole.

Le difformità sono in parte regolarizzabili, e più precisamente:

- ✓ la difformità di cui al punto 1 è regolarizzabile mediante presentazione di comunicazione asseverata, completa di elaborati grafici, ex art. 6, comma 3 del dpr n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016, con una sanzione per opere già eseguite,
- ✓ la difformità di cui al punto 2 e 3 non sono sanabili in quanto le opere prive anche di provvedimenti autorizzativi dal punto di vista sismico, non rispondono alle prescrizioni igienico sanitarie ed alla normativa sismica vigente.



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

**Costi di regolarizzazione:**

- |  |            |
|--|------------|
| ✓ Comunicazione asseverata CILA - costo prestazione professionale:                   | € 1.500,00 |
| ✓ Comunicazione asseverata CILA - sanzione art.3 comma 5 l.r.16/2016:                | € 1.000,00 |
| ✓ Demolizione soppalco e tettoia (difformità 2 e 3) e trasporto a rifiuto (a corpo): | € 1.500,00 |

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- ✓ diversa distribuzione interna cantina piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- ✓ mediante presentazione comunicazione Docfa per aggiornamento planimetria previa regolarizzazione urbanistica delle opere

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

**Costi di regolarizzazione:**

- |   |          |
|---|----------|
| ✓ aggiornamento planimetria catastale mod. Docfa - prestazione professionale: | € 500,00 |
| ✓ aggiornamento planimetria catastale mod. Docfa - oneri:                     | € 50,00  |

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Nessuna difformità

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**

Nessuna difformità

**BENI IN LETOJANNI C.DA SILLEMI**  
**APPARTAMENTO**  
di cui al punto A

**APPARTAMENTO** in Letojanni c.da Sillemi, ubicato al piano terra del corpo A del complesso Mediterraneo della superficie commerciale di 85,74 mq per la quota di 100/100 (nuda proprietà) di [REDACTED] 50/100 di usufrutto di [REDACTED] e 50/100 di usufrutto [REDACTED].

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**



Foglio 13 di Letojanni part. 1127 sub.2 con aggraffato la corte identificata con la part.1125 sub.8 Categoria A/2 classe 8 Consistenza 4,5 vani piano T-S1 - Rendita 232,41 Euro - Indirizzo catastale: Via Sillemi

## COERENZE

L'unità immobiliare prospetta a Nord-Ovest con terrapieno, a Sud-Ovest con unita altra ditta, e confina a con corte di pertinenza e spazio di isolamento e a Sud-Est con corte di pertinenza

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, la zona è caratterizzata da un destinazione prettamente di tipo residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono Taormina - Giardini Naxos.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità risulta costituita da due vani, servizio igienico e disimpegno, oltre una cantina con lavanderia allo stesso piano e una seconda cantina al piano interrato sottostante.

Tutti i vani con l'eccezione del disimpegno, godono di ventilazione e illuminazione diretta.

Sono altresì di pertinenza dell'unità immobiliare due terrazzini esterni posti su due livelli differenti, nonché la corte e lo spazio di isolamento circostanti, in parte pavimentati ed in parte piantumati.

Portefinestre e infissi esterni sono in legno con vetrocamera e vetro antisfondamento, con persiane esterne, le pavimentazioni dei vani sono realizzate con piastrelle in ceramica, compreso i rivestimenti del servizio igienico e del vano cucina.

## DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI EDILIZIE:

<i>cancello:</i>	/
<i>infissi esterni:</i>	<i>legno con vetrocamera</i>
<i>infissi interni:</i>	<i>in legno tamburato</i>
<i>manto di copertura:</i>	/
<i>pareti esterne:</i>	<i>intonacate e tinteggiate</i>
<i>pavimentazione interna:</i>	<i>ceramica</i>
<i>pavimentazione esterna:</i>	<i>gres porcellanato</i>
<i>portone di ingresso:</i>	<i>legno</i>
<i>protezioni infissi esterni:</i>	<i>persiane in legno</i>
<i>rivestimento esterno:</i>	<i>intonaco tradizionale e tinteggiatura</i>
<i>rivestimento interno:</i>	<i>gres porcellanato nei servizi</i>
<i>scale:</i>	<i>struttura autoportante in acciaio</i>



**DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI:**

antenna collettiva:	/
antifurto:	/
antincendio:	/
ascensore:	/
citofonico:	presente
condizionamento:	/
diffusione:	/
elettrico:	sottotraccia
energia solare:	non presente
fognatura:	allacciato alla rete pubblica
gas:	non presente
idrico:	allacciato alla rete pubblica
montacarichi:	/
telefonico:	/
telematico:	/
termico:	/
ventilazione:	/

**DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE:**

balconi:	/
copertura:	solaio laterocementizio
fondazioni:	struttura intelaiata in c.a.
scale esterne:	/
scale interne:	struttura autoportante in acciaio
solai:	solai laterocementizi
strutture verticali:	struttura intelaiata in c.a.
travi:	struttura intelaiata in c.a.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media



**CLASSE ENERGETICA:****138,7310 KWh/m<sup>2</sup>/anno****CONSISTENZA:**Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

DESCRIZIONE	CONSISTENZA		INDICE		COMMERCIALE
residenziale	42,50	x	100 %	=	42,50
cantina al piano	12,00	x	50 %	=	6,00
cantina al piano interrato	34,80	x	40 %	=	13,92
corte esterna	74,40	x	10 %	=	7,44
Terrazze	44,80	x	35 %	=	15,68
<b>TOTALE:</b>	<b>208,50</b>				<b>85,54</b>

**VALUTAZIONE:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***METODO DI STIMA SINTETICO:**

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alle mezzerie delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

**FONTI DI INFORMAZIONE**

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 85,54 x 1.400,00 = € **119.756,00**



**RIEPILOGO VALORI CORPO:103.73\*165**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 119.756,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 119.756,00</b>

**BENI IN LETOJANNI C.DA SILLEMI**  
**DEPOSITO BOX**  
 di cui al punto B

**Deposito-box** in Letojanni c.da Sillemi, ubicato nel piano seminterrato del corpo B del complesso Mediterraneo, avente superficie commerciale di mq 36,00, per la quota di 100/100 (nuda proprietà) di [REDACTED], 50/100 di usufrutto di [REDACTED] e 50/100 di usufrutto di [REDACTED].  
L'unità risulta composta da un unico vano.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio 13 di Letojanni part. 1126 sub.13 Categoria C/2 classe 2 Consistenza 34 mq piano S1 - Rendita Euro 91,31 Indirizzo catastale: Via Sillemi

**COERENZE**

L'unità immobiliare prospetta a Nord-Ovest e Sud-Ovest con terrapieno, a Sud-Est con deposito altra ditta e corsia condominiale e a Nord-Est con deposito-box altra ditta.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone si trovano in un'area prettamente residenziale.

li più importanti centri limitrofi sono Taormina - Giardini Naxos.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

L'unità risulta costituita da un unico vano, con accesso dalla corsia condominiale mediante una porta metallica basculante.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL)



Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

DESCRIZIONE	CONSISTENZA		INDICE		COMMERCIALE
Deposito-box	36,00	x	100 %	=	36,00
<b>TOTALE:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>

**VALUTAZIONE:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***METODO DI STIMA SINTETICO:**

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alle mezzerie delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

**FONTI DI INFORMAZIONE**

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:  $36,00 \times 900,00 = \text{€ } 32.400,00$

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.400,00**



**BENI IN LETOJANNI C.DA SILLEMI  
. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL  
LOTTO 1**

Unità di cui al punto A e B

**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	85,54	0,00	119.756,00	119.756,00
B	box singolo	36,00	0,00	32.400,00	32.400,00
<b>TOTALE</b>				<b>152.156,00 €</b>	<b>152.156,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.550,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 147.606,00

**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



Espropriazione immobiliare N. 295/2016  
promossa da: Biverbanca S.p.A.

---

della vendita giudiziaria:	€. 22.140,90
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:	<b>€. 125.465,10</b>

data 25/10/2016

il tecnico incaricato  
arch. Maria Gangemi

