

Espropriazioni immobiliari N. 157/2020  
promossa da: BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 157/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY

DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/12/2020

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**SALVATORE CELONA**

CF:CLNSVT70S08F158E  
con studio in VILLAFRANCA TIRRENA (ME) Via GRIOLI 35  
telefono: 3298138102  
email: celonaing.cd@libero.it  
PEC: salvatore.celona@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a VILAFRANCA TIRRENA Strada Provinciale 52, della superficie commerciale di **135,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di 3,20 m, con una terrazza calpestabile e accessibile mediante una scala metallica esterna. E' composto da ingresso, due camere letto, cucina, bagno, soggiorno e pranzo, con uno sviluppo di una superficie lorda complessiva di circa mq 99,80 (escluso aree scoperte di pertinenza) il tutto a piano terra.

L'appartamento per civile abitazione su edificio singolo, insiste in un'area residenziale periferica denominata contrada Acquasanta del Comune di Villafranca Tirrena, in diretta comunicazione con l'arteria stradale principale Strada Provinciale 52 (Villafranca - Calvaruso).

Si trova al piano terra di un unico corpo di fabbrica singolo a una elevazione fuori terra; si accede all'unità immobiliare direttamente dalla S.P.52 mediante una corte comune (identificata sub.15).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 872 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Strada Provinciale 52, piano: Terra - Primo, intestato

Coerenze: Rispetto allo stato di fatto vi è una difformità catastale e urbanistica, dovute a variazioni per opere interne, consistenti nell'unione di due vani, mediante la demolizione di un tramezzo tra il vano letto e il vano soggiorno creando di fatto un unico ambiente. Inoltre è presente una intelaiatura metallica da rimuovere sulla terrazza del fabbricato. Confina a Nord, a Ovest e a Sud con corte comune sub.15, ad Est Strada Provinciale 52 Villafranca-Calvaruso

L'appartamento è un immobile singolo che si sviluppa su un piano fuori terra con terrazza calpestabile e accessibile mediante scala metallica esterna.

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>135,28 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.504,48</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.328,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/12/2020</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### 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

■ di Notaio Ciappina Claudio ai

Fondario.

Importo ipoteca: € 230.000,00.

Importo capitale: € 115.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Villafranca Tirrena S.P. 52 Villafranca-Calvaruso Foglio 3 particella n. 872 sub 12

ipoteca **legale** attiva, stipulata il

a Conservatoria di Messina ai nn. 38905, a favore di

SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE,

Importo ipoteca: € 48.770,56.

Importo capitale: € 24.385,28.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti nel Comune di Villafranca Tirrena S.P. 52 Villafranca-Calvaruso Foglio 3 particella n. 872 sub 12, sub 13 e sub 14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di Pignoramento, stipulata i

a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di

Messina ai nn. 1691 di repertori

favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L., co

Esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Villafranca Tirrena S.P. 52 Villafranca-Calvaruso Foglio 3 particella n. 872 sub 12

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

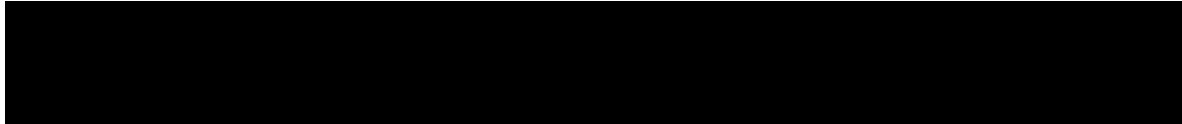
€ 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	non previsti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **16/2002**, intestata a BELLIN VIA CALOGERO, per lavori di già realizzati di un immobile per civile abitazione, presentata il 30/11/1985 con il n. 13042 di protocollo, rilasciata il 10/04/2002 con il n. 16 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D3 Artigianali, industriali dismesse. Norme tecniche di attuazione ed indici: Consentita la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione utilizzando la volumetria esistente. E' ammesso un aumento massimo della cubatura esistente del 10%. . Il titolo è riferito solamente al Immobile sito nel Comune di Villafranca Tirrena S.P. 52 Villafranca-Calvaruso Foglio 3 particella n. 872 sub 12

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Quanto catastalmente presente in planimetria non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto variato per opere interne nella suddivisione, mediante la demolizione di una parete divisoria tra il vano soggiorno e il vano letto che di fatto si è creato un unico ambiente (cfr. planimetria catastale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di una pratica DOCFA presso il Catasto L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario Competenze Tecniche per pratica catastale, tributi catastali e spese postali: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Quanto catastalmente presente in planimetria non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto variato per opere interne nella suddivisione, mediante la demolizione di una parete divisoria tra il vano soggiorno e il vano letto che di fatto si è creato un unico ambiente (cfr. planimetria catastale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica C.I.L.A. in sanatoria presso il Settore Tecnico del Comune di Villafranca Tirrena.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario Competenze Tecniche per pratica edilizia CILA, sanzioni e spese postali:: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VILLAGGIO TIRRENA STRADA PROVINCIALE 52

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VILLAGGIO TIRRENA Strada Provinciale 52, della superficie commerciale di **135,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha [REDACTED] interna di 3,20 m, con una terrazza calpestabile e accessibile mediante una scala metallica esterna. E' composto da ingresso, due camere letto, cucina, bagno, soggiorno e pranzo, con uno sviluppo di una superficie lorda complessiva di circa mq 99,80 (escluso aree scoperte di pertinenza) il tutto a piano terra.

L'appartamento per civile abitazione su edificio singolo, insiste in un'area residenziale periferica denominata contrada Acquisanta del Comune di Villafranca Tirrena, in diretta comunicazione con l'arteria stradale principale Strada Provinciale 52 (Villafranca - Calvaruso).

Si trova al piano terra di un unico corpo di fabbrica singolo a una elevazione fuori terra; si accede all'unità immobiliare direttamente dalla S.P.52 mediante una corte comune (identificata sub.15).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 872 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Strada Provinciale 52, piano: Terra - Primo,



intestato a ██████████ derivante da Atto Pubblico di compravendita di ██████████

Coerenze: Rispetto allo stato di fatto vi è una difformità catastale e urbanistica, dovute a variazioni per opere interne, consistenti nell'unione di due vani, mediante la demolizione di un tramezzo tra il vano letto e il vano soggiorno creando di fatto un unico ambiente. Inoltre è presente una intelaiatura metallica da rimuovere sulla terrazza del fabbricato. Confina a Nord, a Ovest e a Sud con corte comune sub.15, ad Est Strada Provinciale 52 Villafranca-Calvaruso  
L'appartamento è un immobile singolo che si sviluppa su un piano fuori terra con terrazza calpestabile e accessibile mediante scala metallica esterna.

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Messina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Linea telefonica a fibra ottica.



#### SERVIZI

centro commerciale  
centro sportivo  
farmacie  
municipio  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
negozi al dettaglio



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio mediocre

*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro mediocre

*manto di copertura:* realizzato in fibrocemento con coibentazione in guaina bituminosa scarso

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio mediocre

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno massello nella media

*protezioni infissi esterni:* inferriate realizzate in metallo nella media

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento al di sotto della media

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica al di sotto della media

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile scarso

*fognatura:* individuale la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile nella media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile nella media

Delle Strutture:

*copertura:* a terrazzo costruita in cemento armato nella media

*fondazioni:* plinti collegati costruite in cemento armato nella media

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele al di sotto della media

*strutture verticali:* costruite in cemento armato nella media

*travi:* costruite in cemento armato nella media

## CLASSE ENERGETICA:



[217.0900 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 740267 registrata in data 30/11/2020



## 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
Appartamento	99,80	x	100 %	=	99,80
Terrazzo	25,00	x	15 %	=	3,75
Terrazzo	75,00	x	5 %	=	3,75
Corte comune	99,80	x	10 %	=	9,98
Corte comune	900,20	x	2 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>1.199,80</b>				<b>135,28</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato unitario (VM) si è ottenuto utilizzando un prezzo parametrico in euro al metro quadrato (€/mq) ottenuto dal valore moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,75 che tiene conto di tutte le caratteristiche costruttive, tecniche impiantistiche e di mantenimento dell'immobile  
 $VM=960,00 \times 0,75 = \text{€}720,00/\text{mq}$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 135,28 x 720,00 = **97.404,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.404,48**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 97.404,48**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione di un immobile civile è un atto estimativo che richiede oltre alla conoscenza del mercato edilizio che riconduca il valore di stima nei limiti dell'ordinarietà, la profonda consapevolezza delle leggi economiche e degli aspetti tecnici che concorrono, in base ai principi dell'estimo, a garantire la congruità del risultato. Com'è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in questione, il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è quello del valore venale del bene. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi quello di ricercare i più probabili valori attribuiti al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Il procedimento eseguito è di tipo sintetico basato sulla comparazione e viene utilizzato ogni volta sia possibile ricavare direttamente sul mercato una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili con l'oggetto di stima; il valore di mercato di un immobile è quello a cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima. Questo procedimento che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il "più probabile valore", è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce un punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo. Pertanto, si è proceduto ad individuare il prezzo di compravendita di beni analoghi, si è eseguito una serie di indagini di mercato immobiliare nelle principali agenzie immobiliari locali, ed interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate. Per determinare il più probabile valore di mercato è stato necessario reperire una serie di dati tecnici, caratteristiche di categoria, ubicazione, accessibilità, collegamento, tipologia, manutenzione e stato attuale dell'immobile.

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 Villafranca Tirrena, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Messina relativi al 1° semestre 2020, ed inoltre: Borsino immobiliare

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	135,28	0,00	97.404,48	97.404,48
				<b>97.404,48 €</b>	<b>97.404,48 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.504,48**

**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: **€ 14.175,67**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,81**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.328,00**

data 29/12/2020

il tecnico incaricato  
SALVATORE CELONA

