



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Amco Asset Management Company SpA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

avv. Francesco D'Arrigo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Furrer

CF:FRRGPP70P14F158R

con studio in MESSINA (ME) V.CHIESA DEI MARINAI, 12

telefono: 0039090364112

email: giuseppefurrer@libero.it

PEC: giuseppe.furrer@ordineingegnerimessina.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA via Acqua del Conte snc, della superficie commerciale di **54,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di fabbricato ad una elevazione fuori terra ubicato in un rione popolare della via Acqua del Conte di Messina al di sopra del viale Principe Umberto e con accesso esclusivamente pedonale. L'appartamento confina con altra particella di terzi e lo stesso accesso è possibile esclusivamente attraverso un cancello comune anche alla particella 56 sub 1 dello stesso foglio di mappa 121 di Messina. Dall'analisi dell'accertamento e classamento del 12/11/1945 si legge "vani utili 2+cucina" "luogo di sgombro 1" e "dipendenze: giardinetto".

Correlando quanto estrapolato in atti catastali al sopralluogo svolto insieme al custode giudiziario in data 04/08/2023 l'immobile si compone di: n.2 vani letto, cucina, e WC (probabilmente già locale di sgombro la cui realizzazione è impossibile da attestarsi) oltre pertinenza esterna terrazzino, la cui superficie, almeno parzialmente, non si può escludere possa essere stata occupata dalla realizzazione dello stesso su indicato WC.

La copertura del fabbricato (comprensiva anche della limitrofa particella sub1) è costituita da doppia falda inclinata con rivestimento in tegole coppe siciliane che, da quanto emerso dal sopralluogo espletato, necessita di interventi di manutenzione straordinaria per i fenomeni infiltrativi riscontrati all'interno del bene de quo. La copertura del WC è invece realizzata ad una falda inclinata con colmo rilevato interbamente di m2,45.

L'accesso all'immobile è reso possibile attraverso un cancello in ferro pedonale a servizio anche di altra abitazione confinante con quella oggetto di codesta perizia, che alla data del sopralluogo svolto risultava abitato da persona terza.

Viepiù, dalla ispezione ipotecaria del 29.4.2024 fatta sulla particella 56 sub1 del foglio 121, limitrofa alla odierna oggetto di stima, così si legge alla sezione D: <<SULLA CORTE DELL'APPARTAMENTO GRAVA UN DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE I PROPRIETARI DELL'ALLOGGIO CONFINANTE E DISTINTO COL SUB 2.>>.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,40m. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 56 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: via Acqua del Conte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1945.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.202,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.972,13
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le operazioni di sopralluogo e quelle propedeutiche allo stesso accesso espletato (con un primo tentativo di accesso rimasto inevaso) sono state condotte da ed alla presenza del custode giudiziario del bene immobile avv. Francesco D'Arrigo.

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 14/02/2006 a firma di Notaio dott. Nunzio Arrigo ai nn. 8596/1210 di repertorio, registrata il 20/02/2006 a Messina ai nn. 7264/2300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €110.000,00.

Importo capitale: €55.000,00.

Durata ipoteca: 25anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/04/2023 a firma di Unep Corte di Appello di Messina ai nn. 1346 di repertorio, trascritta il 24/05/2023 a Messina ai nn. 14287/11376, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:	€. 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/2006), con atto stipulato il 14/02/2006 a firma di Notaio dott. Nunzio Arrigo ai nn. 8595/1209 di repertorio, trascritto il 20/02/2006 a Messina ai nn. 7263/3972

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/2000 fino al 14/02/2006), registrato il 17/12/1997 ai nn. 10/2070, trascritto il 06/10/1998 a Messina ai nn. 21359/10158

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/2000 fino al 14/02/2006), registrato il 13/11/2000 a Messina ai nn. 77808, trascritto il 01/12/2000 a Messina ai nn. 27143/22677

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/2000 fino al 14/02/2006), registrato il 05/12/2000 ai nn. 18/2236, trascritto il 12/04/2002 a Messina ai nn. 9547/7927

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si osserva altresì che a seguito della effettuazione di un accesso agli atti rivolto presso la direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Messina già del Territorio, resasi necessaria a seguito della richiesta planimetrica eseguita sul portale di riferimento SISTER al catasto fabbricati, della particella oggetto di codesta stima, NON SI SONO EVINTI DOCUMENTI DI NATURA PLANIMETRICA.

Tale asserto è stato UFFICIALIZZATO dallo stesso ufficio sopra indicato, della Direzione Provinciale di MESSINA, che con nota trasmessa allo scrivente a mezzo pec, in data 03.5.24, così riferiva: <<RICEVUTA DI MANCATA REGISTRAZIONE

Istanza acquisita con Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-ME.REGISTRO UFFICIALE.89590.30/04/2024

Codice di riscontro: 1666

Gentile signor FURRER GIUSEPPE,

La informiamo che la richiesta di variazione da lei presentata con istanza del 30/04/2024 numero pratica ME0110556, per gli immobili

Comune: MESSINA (F158) Foglio: 121 Particella: 56 Subalterno: 2

e` stata chiusa senza alcuna variazione degli atti del catasto.

N.B.

Dalle verifiche eseguite e' emerso che la documentazione da Lei richiesta risulta mancante nei nostri archivi, pertanto, non e' possibile fornirle quanto richiesto.>>.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. N.D.

Il sottoscritto esperto per la stima ha espletato un accesso presso gli uffici della ripartizione urbanistica del Comune di Messina in data 02.4.24 ove alla presenza del funzionario addetto alle pratiche urbanistiche prendeva atto della totale assenza di progetti e tavole di riferimento ad eventuali titoli concessori rilasciati, in capo alla ditta esecutata. Per il fabbricato in questione non si sono trovate concessioni e/o licenze di riferimento. Si è ritenuto trattarsi di fabbricato edificato in tempi anteriori all'anno 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002 - ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n. 876 DEL 11-10-1993, l'immobile ricade in zona "B5b" - Di Recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Zone "B5" - Di recupero Comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione. Si distinguono due sottozone : * B5a: a prevalente presenza di edilizia abusiva a carattere stagionale ; * B5b: a prevalente presenza di edilizia degradata. Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art. 20 delle presenti norme. I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b. Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b. I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri: Indice di fabbricabilità territoriale: • B5a :It = 1,2 mc/mq. • B5b :It = 3,00 mc/mq. Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico: • B5a :m 7,50 con 2 piani fuori terra • B5b :m 11,00 con 3 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle ricerche svolte presso gli Enti preposti non è stato evinto nulla di attendibile per potersi esprimere su qualsivoglia giudizio di conformità. L'unico atto tecnico che è stato possibile acquisire a seguito di un accesso agli atti con invio di modello 19T presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Messina già Ufficio del Territorio catasto fabbricati, è stato il modello 5 ricevuto dallo stesso sopra indicato ufficio e nella fattispecie: accertamento e classamento eseguito il 12/11/45.

Si osserva altresì che l'atto di compravendita del 14/02/2006, sopra indicato di cui ai nn. 8595Rep. e 1209Racc. in Notaio dott. Nunzio Arrigo, è stato richiesto più volte alla segreteria del Notaio rogante con esito infruttuoso sino alla data di redazione della stessa perizia. Alla stessa segreteria è stato richiesto sia l'atto di compravendita del 14.02.2006 che quello del mutuo del 14.02.2006 con nn. 8596Rep. e 1210Racc..

Viepiù, dalla ispezione ipotecaria del 29.4.2024 fatta sulla particella 56 sub1 del foglio 121, limitrofa alla odierna oggetto di stima, così si legge alla sezione D: <<SULLA CORTE

DELL'APPARTAMENTO GRAVA UN DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE I
PROPRIETARI DELL'ALLOGGIO CONFINANTE E DISTINTO COL SUB 2.>>.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA N.D.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: N.D.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: N.D.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: N.D.

BENI IN MESSINA VIA ACQUA DEL CONTE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Acqua del Conte snc, della superficie commerciale di **54,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato ad una elevazione fuori terra ubicato in un rione popolare della via Acqua del Conte di Messina al di sopra del viale Principe Umberto e con accesso esclusivamente pedonale. L'appartamento confina con altra particella di terzi e lo stesso accesso è possibile esclusivamente attraverso un cancello comune anche alla particella 56 sub 1 dello stesso foglio di mappa 121 di Messina. Dall'analisi dell'accertamento e classamento del 12/11/1945 si legge "vani utili 2+cucina" "luogo di sgombro 1" e "dipendenze: giardinetto".

Correlando quanto estrapolato in atti catastali al sopralluogo svolto insieme al custode giudiziario in data 04/08/2023 l'immobile si compone di: n.2 vani letto, cucina, e WC (probabilmente già locale di sgombro la cui realizzazione è impossibile da attestarsi) oltre pertinenza esterna terrazzino, la cui superficie, almeno parzialmente, non si può escludere possa essere stata occupata dalla realizzazione dello stesso su indicato WC.

La copertura del fabbricato (comprensiva anche della limitrofa particella sub1) è costituita da doppia falda inclinata con rivestimento in tegole coppe siciliane che, da quanto emerso dal sopralluogo espletato, necessita di interventi di manutenzione straordinaria per i fenomeni infiltrativi riscontrati all'interno del bene de quo. La copertura del WC è invece realizzata ad una falda inclinata con colmo rilevato interbamente di m2,45.

L'accesso all'immobile è reso possibile attraverso un cancello in ferro pedonale a servizio anche di altra abitazione confinante con quella oggetto di codesta perizia, che alla data del sopralluogo svolto risultava abitato da persona terza.

Viepiù, dalla ispezione ipotecaria del 29.4.2024 fatta sulla particella 56 sub1 del foglio 121, limitrofa alla odierna oggetto di stima, così si legge alla sezione D: <<SULLA CORTE DELL'APPARTAMENTO GRAVA UN DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE I PROPRIETARI DELL'ALLOGGIO CONFINANTE E DISTINTO COL SUB 2.>>.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,40m. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 56 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: via Acqua del Conte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1945.

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 vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare al di sopra della media
 scuola media inferiore al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 200,00mt al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

Dalle ricerche di mercato svolte per l'asset analizzato; facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta del segmento di mercato oggetto della odierna stima; considerate le condizioni interne ed esterne in cui versa il bene stesso; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €950,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,95 x 950,00 = **52.202,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Eventuale Demolizione wc realizzato su terrazzo esterno di pertinenza	-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.202,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.202,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) con la metodologia dell'asking price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet, per lo stesso segmento di mercato analizzato. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni rivolte alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2023 nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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: Piattaforme immobiliari in rete quali immobiliare.it, trovacasa.it, ecc., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI aggiornata al II° semestre 2023,, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	54,95	0,00	48.202,50	48.202,50
				48.202,50 €	48.202,50 €

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: **€. 48.202,50**

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 **€. 7.230,38**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 40.972,13

data 03/05/2024

il tecnico incaricato
Giuseppe Furrer