



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 165/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca del Mezzogiorno - Medio Credito Centrale S.p.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CUSTODE:

Avv. Nicola Nastasi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**PIETRO MORGANTE**

CF:MRGPTR64R01F158W

con studio in MESSINA (ME) V. N. FABRIZI 31 IS. 194

telefono: 090696461

email: studiomorgante@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2016

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a GRANITI Via Misericordia 4, della superficie commerciale di **94,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il corpo di fabbrica si sviluppa su 4 piani f.t.e il Sig. Puglia Sebastiano possiede l'intera unità immobiliare posta al piano primo e il lastrico solare al piano terzo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 210 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Torrente Misericordia, Graniti (ME), piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord: vicolo privato Sud ed Est: fabbricato altra ditta Ovest: via Misericordia

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,84 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>€ 69.128,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 69.128,50</b>
Data della valutazione:	<b>31/10/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Alla data del secondo sopralluogo è stato possibile prendere visione delle consistenze.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/12/2013 a Messina ai nn. 32478/2891, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 164.544,00.

Importo capitale: 82.272,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

A garanzia del mutuo ipotecario stipulato in data 19/12/2013, (repertorio n°17279, raccolta n°6003) a rogito del notaio Carmela Flavia Catanese, è stata iscritta la suddetta ipoteca presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Messina.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 24/06/2016 ai nn. 15962/12233, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario presso la corte d'appello di Messina in data 07/05/2016, rep. 12834

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **19/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona residenziale B/1



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA in sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- CILA: €500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..  
DOCFA (vedi sopra)

BENI IN GRANITI VIA MISERICORDIA 4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GRANITI Via Misericordia 4, della superficie commerciale di **94,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il corpo di fabbrica si sviluppa su 4 piani f.t.e il Sig. Puglia Sebastiano possiede l'intera unità immobiliare posta al piano primo e il lastrico solare al piano terzo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 210 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Torrente Misericordia, Graniti (ME), piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord: vicolo privato Sud ed Est: fabbricato altra ditta Ovest: via Misericordia

#### 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 ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI



autostrada distante 10 km

mediocre 

ferrovia distante 14 km

mediocre 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano primo è costituito da 3 vani oltre accessori; la distribuzione interna dell'appartamento risulta differente da quella della pianta catastale, poichè è presente un ulteriore vano adibito a W.C. che sarà regolarizzato con CILA in sanatoria. Il piano terzo è caratterizzato da una parte coperta, appartenente ad altra ditta, e dal lastrico solare. Allo stato attuale, l'intera unità immobiliare si presenta in buone condizioni d'uso. Per quant'altro si rimanda alla documentazione fotografica.

## 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
Superficie dei muri interni e dei muri perimetrali esterni	16,98	x	100 %	=	16,98
Superficie di collegamento verticale (scale, rampe, ascensori e simili)	7,60	x	100 %	=	7,60
Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili)	60,91	x	100 %	=	60,91
Superficie dei balconi di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare	2,55	x	30 %	=	0,77
Superficie della terrazza di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie in eccesso della terrazza di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare	10,83	x	10 %	=	1,08



<b>Totale:</b>	<b>123,87</b>	<b>94,84</b>
----------------	---------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2016 - semestre 2) - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione di tipo economico - Residenziale

Indirizzo: Via Misericordia, 4 - Graniti (ME)

Superfici accessorie:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,84 x 750,00 = **71.128,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.128,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.128,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,84	0,00	71.128,50	71.128,50
				<b>71.128,50 €</b>	<b>71.128,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.128,50**

**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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 69.128,50</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2016

## LOTTO 2

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

**B** **box singolo** a GRANITI Via Misericordia 4, della superficie commerciale di **37,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il corpo di fabbrica si sviluppa su 4 piani f.t. e il Sig. Puglia Sebastiano possiede un'unità immobiliare posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 210 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 67,76 Euro, indirizzo catastale: Via Torrente Misericordia, Graniti (ME), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord: vicolo privato Sud Est: fabbricato altra ditta Ovest: via Misericordia

**B.1** **albergo.**

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>37,33 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>€ 11.199,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.199,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/10/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/12/2013 a Messina ai nn. 32478/2891, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 164.544,00.

Importo capitale: 82.272,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

A garanzia del mutuo ipotecario stipulato in data 19/12/2013, (repertorio n°17279, raccolta n°6003) a rogito del notaio Carmela Flavia Catanese, è stata iscritta suddetta ipoteca presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Messina.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 24/06/2016 ai nn. 15962/12233, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario presso la corte d'appello di Messina in 07/05/2016, rep. 12834.

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona residenziale B/1



## 8. 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 GRANITI VIA MISERICORDIA 4

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a GRANITI Via Misericordia 4, della superficie commerciale di **37,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il corpo di fabbrica si sviluppa su 4 piani f.t. e il Sig. Puglia Sebastiano possiede un'unità immobiliare posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 210 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 67,76 Euro, indirizzo catastale: Via Torrente Misericordia, Graniti (ME), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord: vicolo privato Sud Est: fabbricato altra ditta Ovest: via Misericordia

#### 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 ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

al di sotto della media 

ferrovia distante 14 km

mediocre 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Il piano terra è caratterizzato da un garage, un piccolo ripostiglio, un locale caldaia a servizio del corpo di fabbrica ed un ulteriore vano di grandi dimensioni, di proprietà di altra ditta. La superficie adibita a garage risulta priva di pavimentazione a differenza del locale caldaia e del ripostiglio. Allo stato attuale, l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni d'uso. Per quant'altro si rimanda alla documentazione fotografica.

**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
Superficie dei muri interni e dei muri perimetrali esterni	4,82	x	100 %	=	4,82
Superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili)	32,51	x	100 %	=	32,51
<b>Totale:</b>	<b>37,33</b>				<b>37,33</b>

**ACCESSORI:**

**albergo.**

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2016 - semestre 2) - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo - Garage

Indirizzo: Via Misericordia, n°4 - Graniti (ME)

Superfici accessorie:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,33	x	300,00	=	<b>11.199,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	300,00	=	<b>0,00</b>
					<b>11.199,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **11.199,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **11.199,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	box singolo	37,33	0,00	11.199,00	11.199,00
				<b>11.199,00 €</b>	<b>11.199,00 €</b>

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: € **11.199,00**

### 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: € **11.199,00**

data 31/10/2017

il tecnico incaricato  
PIETRO MORGANTE

