



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV s.r.l.

DEBITORE:

(** DATO OSCURATO **)

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. SALVATORE MANCUSO

CF: MNCSVT69M08F158R

con studio in MESSINA (ME) VIA CORSO CAVOUR, 37

telefono: 090674513

fax: 090674513

email: salvatoremancuso@alice.it

PEC: salvatoremancuso@acrhiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** in Messina Via Reginella n. snc, località Villaggio San Michele “complesso del Colle”, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza media interna di 2.40 m

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 1005 subalterno 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10 consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Michele s.n. piano terzo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€112.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.070,00
Data della valutazione:	04/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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, iscritta in data 20/01/2005 ai n. 573 a favore (***) DATO OSCURATO ***). e contro (***) DATO OSCURATO *** nato a Messina il 15/06/1961, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19/01/2005 rep. 47173

Importo ipoteca: 240.000,00 €

Importo capitale: 120.000,00 €

Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 220, particella 60, subalterno 23.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



Pignoramento del tribunale di Messina in data 13/02/2023 Repertorio n.3015, a favore (***) DATO OSCURATO ***), contro (***) DATO OSCURATO *** nato a Messina il 15/06/1961, a firma: Ufficiale Giudiziario di Messina in data 17/01/2023 n. 156.

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: € 863,89

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 12.841,18

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 19/01/2005), con atto stipulato il 19/01/2005 a firma di Notaio Vincenzo Grosso ai nn. 47172 rep. - 5250 racc., trascritto il 20/01/2012 a Messina ai nn. 1547.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***) DATO OSCURATO *** nato a Messina il 15/03/1958 per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita stipulato il 19/01/2005 a firma di Notaio Vincenzo Grosso ai nn. 47172 rep. - 5250 racc., trascritto il 20/01/2012 a Messina ai nn. 1547 (dal 25/06/1993 fino al 19/01/2005), per essere ad esso pervenuti da Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Maria Cristina Macri Pellizzeri del 25/06/1993 rep. 24037 trascritto a Messina il 12/07/1993 ai nn. 14651 e 14652 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 12122/2227/9 del 11/08/1993 e successiva concessione edilizia integrativa n.13003/12122/bis del 13/07/1995. Le concessioni prevedevano al livello del terzo piano la realizzazione di un deposito e che, successivamente, giusta D.I.A. presentata al Comune di Messina il 07/06/2004 e protocollata al n. 2/4026 è stato diviso in due unità immobiliari ad uso abitazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4b

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzate mediante: Denuncia di Variazione presentata dallo scrivente CTU e approvata dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0124712 del 01/12/2023

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



BENI IN MESSINA VIA REGINELLA SN
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Messina Via Reginella n. snc, località Villaggio San Michele “complesso del Colle”, per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 1005 subalterno 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10 consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Michele s.n. piano terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (sottotetto), internamente è suddiviso in: ingresso soggiorno caratterizzato da un pilastro quasi centrale e finestra ad abbaino, sul lato sinistro dell'appartamento (rispetto alla porta di ingresso) si trova la cucina ed il doppio in entrambe gli ambienti ci sono finestra ad abbaino, sul lato destro si trovano: l'accesso per il terrazzo, due camere da letto ed un bagno, oltre ad ambienti con altezza inferiore a 1,50 m.

L'immobile al suo interno si trova in un normale stato di conservazione.

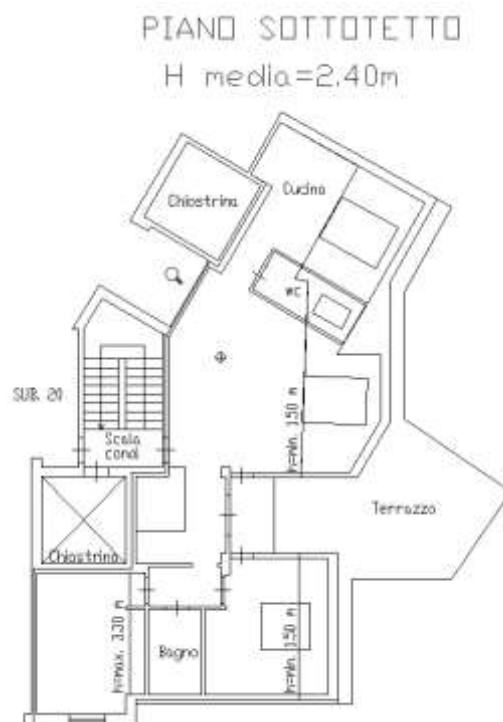
DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Zona semicentrale fornita di tutti i servizi primari e secondari, il tessuto urbano è solamente residenziale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della 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:



CLASSE ENERGETICA:



[172.28 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20231204-083048-79912 registrata in data 04/12/2023

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	100,00	x	100 %	=	100,00
Superficie con H inf. 1,50 m	40,00	x	60 %	=	24,00
Terrazzo	38,00	x	15%	=	5,70
Totale:	178,00				129,70

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/06/2019

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: A02

Indirizzo: all'interno di un raggio di 500 m dall'unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 6.5 Vani

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/01/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: A02

Indirizzo: all'interno di un raggio di 500m dall'unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 129mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 775,20 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/05/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: A02

Indirizzo: all'interno di un raggio di 500m dall'unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 129mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 930,00 Euro/mq

VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla pagina OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati (vedi comparativi al paragrafo precedente).

Nella zona OMI C03 in cui ricade l'immobile, ed in particolare all'interno di un raggio di 500m dall'unità oggetto di stima, si è rilevato un prezzo di vendita compreso tra 870,00€/mq e 1300,00€/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture, la mancanza di ascensore al piano e le caratteristiche del fabbricato si considera congruo un prezzo di 870,00€/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatorio del mercato immobiliare.



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale: 129,70mq x 870,00€/mq = € 112.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 112.840,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 112.840,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	129,70	0,00	112.840,00	112.840,00

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: € 112.840,00

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 della vendita giudiziaria: € 16.926,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 12.841,18

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 83.072,82

arrotondato a € 83.070,00

data 21/12/2023

il tecnico incaricato
SALVATORE MANCUSO

