



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 160/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Antonino Orifici

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. MARCELLO ALVEARIO**

CF:LVRMCL68S18F158P

con studio in MESSINA (ME) VIA NUOVA PANORAMICA, 30/A

telefono: 090310899

email: alvcarm22@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2017

## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera centrale a TORREGROTTA VIA XXI OTTOBRE 466/A, della superficie commerciale di **200,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )  
L'immobile in oggetto consiste in una casa a schiera facente parte di un complesso edilizio al quale si accede tramite cancello carrabile e strada condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2685 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTUNO OTTOBRE N. 466/A, piano: T-1-2, intestato a [redacted], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/02/2014 Rep. 36285 Rogante: [redacted] COMPRAVENDITA (n. 2303.1/2014)  
Coerenze: L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 3, part. 2685 sub. 22, ad est con strada di accesso condo-miniale, a sud con altra unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 3, part. 2685 sub. 24, e ad est con corte di pertinenza da altro immobile facente parte dello stesso complesso edilizio.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	200,62 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:	€. 252.119,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 214.301,42
Data della valutazione:	01/03/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] 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**, stipulata il 04/04/2007 a firma di Notaio Mario Di Bella di Milazzo ai nn. Rep. 31582 di repertorio, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro \_\_\_\_\_, derivante da ATTO \_\_\_\_\_,

Importo ipoteca: 6.400.000,00.

Importo capitale: 3.200.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

ISCRIZIONE N. 15341/4346 del 05/04/2007 - ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato con atto del 04/04/2007 - Sul terreno di cui alle part.lle 2505-2080-2083-1884-1047-2242-1049-1050- e l'abitazione p.lla 43 Fg. 3 e ente urbano part.2508. - N.B. A margine di detta formalità risulta l'ANNOTAMENTO NN.18493/2141 del 13/07/2012 derivante da Atto di frazionamento in quota del 15/06/2012 Notaio Marina Magauida di Lipari, Rep. 3035, con il quale all'immobile oggetto di esecuzione veniva assegnata una quota capitale di €. 160.000,00 per un montante di €. 320.000.

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

pignoramento, trascritta il 07/06/2017 ai nn. 13422/10345, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Messina in data 27/04/2017 Rep. 866

### 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

Ulteriori avvertenze:

Dopo lunga ricerca finalizzata ad ottenere i recapiti dell'Amministratore del Condominio, è stata formalizzata ed inviata via PEC ufficiale richiesta per l'ottenimento delle informazioni necessarie. Alla data odierna non è stato ottenuto alcun riscontro; pertanto non è stato possibile ottenere informazioni di carattere condominiale, sia per quanto riguarda la gestione ordinaria, che per eventuali pendenze presenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_



Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 22/01/2008 n.37)

L'immobile risulta **conforme**.

Certificato di conformità dell'impianto a regola d'arte, rilasciato dalla Ditta IDROTHERMO IMPIANTI di Anastasi Giuseppe (P. Iva: 02052440837) di Torregrotta (ME).

BENI IN TORREGROTTA VIA XXI OTTOBRE 466/A  
**VILLETTA A SCHIERA CENTRALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a TORREGROTTA VIA XXI OTTOBRE 466/A, della superficie commerciale di **200,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile in oggetto consiste in una casa a schiera facente parte di un complesso edilizio al quale si accede tramite cancello carrabile e strada condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2685 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTUNO OTTOBRE N. 466/A, piano: T-1-2, intestato a **MARCELLO ALVEARIO**, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **10/02/2014** Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/02/2014 R.C. n. 285 Rogante: **MARCELLO ALVEARIO** Sede: MILAZZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. **10/02/2014**)

Coerenze: L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 3, part. 2685 sub. 22, ad est con strada di accesso condo-miniale, a sud con altra unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 3, part. 2685 sub. 24, e ad est con corte di pertinenza da altro immobile fa-cente parte dello stesso complesso edilizio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono

inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**COLLEGAMENTI**

autobus distante linea extraurb.- fermata Scala Torregrotta km 2,5	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8 km da Svincolo di Rometta	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km da svincolo di Milazzo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,6 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile è costituito da una casa a schiera per civile abitazione su 3 livelli, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), con annessi cortili di pertinenza esclusiva sia sul fronte che sul retro, e diritto di parcheggio esclusivamente nel cortile antistante di pertinenza. Esso è così composto: a piano terra da un soggiorno con angolo cottura della superficie di mq 37,56, un piccolo disimpegno di mq 2,05 ed un bagno di mq 4,51, oltre un terrazzino di mq 11,39 ed una corte di circa mq 34,01 sul fronte, mentre sul retro mq 7,68 di terrazza e mq 26,12 di corte; al primo piano, due camere da letto ognuna di circa mq 15,51 ed un bagno di mq 6,76, oltre a due balconi di mq 12,80 sul retro e mq 10,45 sul fronte; infine al secondo piano una camera di circa mq 20,19, una camera di mq 8,67, ed un bagno di mq 8,00, oltre a due balconi di mq 12,80 sia sul fronte che sul retro. Le rifiniture interne sono buone: i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile tipo "Ducotone", gli infissi esterni sono del tipo a vetrocamera in alluminio verniciato e sono dotati di persiane in alluminio verniciato di colore bianco, mentre le porte interne sono in legno ed il portoncino d'ingresso è blindato; l'impianto elettrico è sottotraccia ed a norma, così come l'impianto di riscaldamento che è autonomo con caldaia a gas. I bagni sono rivestiti in ceramica fino ad un'altezza di circa cm 200 e sono dotati di tutti i sanitari. L'angolo cottura è anch'esso rivestito con mattonelle di ceramica delle dimensioni di circa cm 10 x cm 10; I gradini della scala che collega i vari piani sono rivestiti in marmo (granito grigio).

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : realizzato in metallo con apertura telecomandata	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : taglio termico realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : legno tamburato realizzati in lamina color ciliegio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di elementi tipo Poroton , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in balconi in ceramica - corte posteriore con mattonelle di ciottoli	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : corazzato realizzato in preverniciato di colore bianco	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiana realizzate in alluminio preverniciato di colore bianco	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in solai in latero cemento gettati in opera - intonaco civile per interni	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in stanze da letto - soggiorno- vano scala - disimpegni realizzato in intonaco civile per interni	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in ceramica	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in angolo cottura realizzato in ceramica	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : conformità: a norma	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : condizionatori ad aria con unità esterne con alimentazione a elettrico con diffusori in split	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. Vedi allegata Dichiarazione di Conformità della Ditta esecutrice	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : civile con alimentazione a metano conformità: conforme. Vedi Allegato Certificato di conformità rilasciato dalla Ditta esecutrice dell'impianto	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : sottoservizi la reti di smaltimento è realizzata in regolarmente allacciata alla rete fognante comunale conformità: conforme		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in caldaia a gas i diffusori sono in radiatori ad elementi in alluminio preverniciato conformità: conforme	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

scale interne: soletta rampante realizzate in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

CLASSE ENERGETICA:



[186.8 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

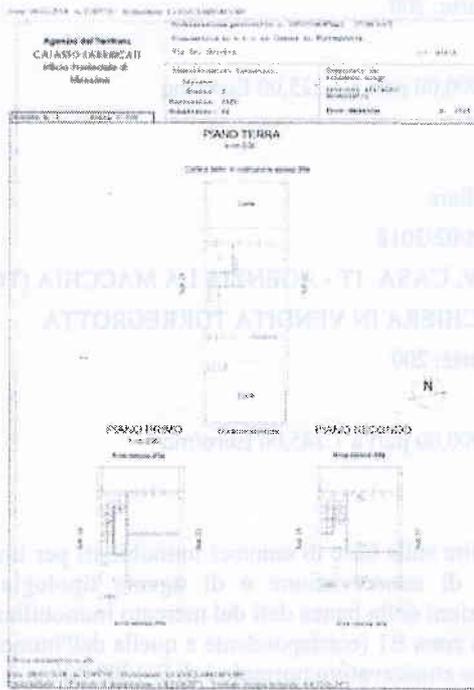
Certificazione APE N. 01 registrata in data 10/12/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Abitazione	53,33	x	100 %	=	53,33
Piano Primo - Abitazione	53,33	x	100 %	=	53,33
Piano secondo - Abitazione	53,33	x	100 %	=	53,33
Piano Terra - Corte anteriore	34,01	x	25 %	=	8,50
Piano Terra - Corte retro	48,29	x	25 %	=	12,07
Piano primo - balcone fronte	10,45	x	33,3 %	=	3,48
Piano primo - balcone retro	12,80	x	33,3 %	=	4,26
Piano secondo - balcone fronte	12,80	x	33,3 %	=	4,26
Piano secondo - balcone retro	12,80	x	33,3 %	=	4,26
Piano Terra - veranda a livello	11,39	x	33,3 %	=	3,79
<b>Totale:</b>	<b>302,53</b>				<b>200,62</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2018

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: VILLE E VILLINI

Indirizzo: VIA XXI OTTOBRE 466/A

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2018

Fonte di informazione: CASA.IT - POINT IMMOBILIARE (MESSINA)

Descrizione: VILLETTA A SCHIERA

Indirizzo: VIA XXI OTTOBRE

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 245.000,00 pari a 1.225,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2018

Fonte di informazione: WWW. CASA .IT - AGENZIA LA MACCHIA (TORREGROTTA)

Descrizione: VILLETTA A SCHIERA IN VENDITA TORREGROTTA

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 1.245,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le indagini di mercato eseguite sulla base di annunci immobiliari per immobili ricadenti nello stesso complesso in ottimo stato di conservazione e di uguale tipologia edilizia, evidenziano una corrispondenza con le valutazioni della banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ove per "Ville e Villini" nella zona B1 (corrispondente a quella dell'immobile in oggetto), il valore più elevato per immobili con stato conservativo normale è di €. 1300,00/mq.

Eseguito una media dei prezzi /mq sopra indicati, si può desumere un prezzo/mq di €. 1.256,67

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **252.119,32**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 252.119,32**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 252.119,32**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di Stima utilizzato è quello Sintetico-Comparativo. Per l'applicazione di questo metodo si fa riferimento al valore più probabile per il tipo di immobile in questione, tenendo conto della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, della sua consistenza, ecc. Pertanto sono stati presi in considerazione una pluralità di elementi successivamente messi a confronto.

In particolare sono stati analizzati i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, confrontati con Annunci pubblicati da Agenzie Immobiliari per immobili con uguali caratteristiche e ricadenti all'interno dello stesso Complesso Edilizio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI TORREGROTTA, agenzie: LA MACCHIA (Torregrotta) - POINT IMMOBILIARE (Messina), osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

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	villetta a schiera centrale	200,62	0,00	252.119,32	252.119,32
				<b>252.119,32 €</b>	<b>252.119,32 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Al fine della comoda divisibilità del bene, vista la conformazione dello stesso si esprime un giudizio negativo, non essendo l'immobile divisibile.

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: €. 252.119,32

**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: €. 37.817,90

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: €. 214.301,42

data 01/03/2018

il tecnico incaricato  
Arch. MARCELLO ALVEARIO