



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

Parti:

[REDACTED]

GIUDICE:

MADIA DANIELE CARLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2023

TECNICO INCARICATO:

PIETRO CRESCENTI

CRSPTR65T13F158V
con studio in MESSINA (ME) VIA NATOLI, 20
telefono: 3939967250
fax: +3939967250
e-mail: pietrocrescenti@gmail.com



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
120/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento sito in MESSINA Via Nazionale n. 166, Vill. Giampileri Marina – piano T, individuato in catasto dei fabbricati di Messina, al foglio 206, particella 954, sub. 32, natura A2, cl. 10, vani 4, della superficie commerciale di 97,30 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile si trova nella zona periferica sud di Messina.

Il corpo di fabbrica che ospita l'immobile è caratterizzato da tre elevazioni fuori terra, oltre ad un piano interrato ed è accessibile da diversi punti, in particolare il cespite in questione che è collocato al piano terra del fabbricato, risulta accessibile attraverso il vano scala, di pertinenza a tutto l'edificio, dalla adiacente Via Nazionale.

L'appartamento si trova ubicato al piano terra-rialzato dell'edificio.

Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 954 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A2, consistenza 4 vani

L'intero edificio che ospita l'immobile risulta costruito nel 1988 con regolare titolo edilizio, il cespite in particolare è stato successivamente oggetto di ristrutturazione ed ampliamento per il quale è stato richiesto condono edilizio ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Apprezzabile l'affaccio sulla via principale del villaggio dal balcone lato est.

Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 954 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A2, consistenza 4 vani

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	97,30m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,15 m ²
Valore di Mercato dell'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.550,00
Data della valutazione:	23/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non abitato in custodia del Nominato Custode Giudiziario



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:
- 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: **Nessuna.**

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1 Iscrizioni:
- 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno.**

Pignoramento, , registrato il 05/07/2018, trascritto il 11/07/2022 ai nn. 19085/15241, a favore [REDACTED]

- 4.2.3 Altre trascrizioni:
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

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: richieste ma non comunicate dall'amministratore condominiale	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita stipulato il 24/01/2006 Repertorio n.23927 Raccolta n.8533 a firma di Notar dott. Maria Flora Puglisi, trascritto al Reg.to a Messina il 25.01.2006 al n.382 S.1T

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 (fino al 24/01/2006)

[REDACTED] per la quota di 1/2 (fino al 24/01/2006)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso residenziale comprendente l'immobile oggetto della presente, come riscontrabile dai titoli edilizi verificati è stato costruito giusta concessione edilizia n.8202 del 17 febbraio 1984 esuccessiva integrativa n.9390/8202 bis del 16 giugno 1988rilasciate dal Comune di Messina.

Il cespite è stato oggetto anche di lavori di ristrutturazione con ampliamento realizzato con la chiusura della veranda con muratura ed infissi in alluminio, in assenza di concessione edilizia per la quale è stata presentata domanda di condonoedilizio in data 3 dicembre 2004 e per la quale sono statipagati gli oneri connessi con bollettino n.88 del 7.12.2004di euro 927,50 - Uff.Postale di Messina e l'intera oblazionecon bollettino n.87 del 7.12.2004 di euro 2.650,00.

È opportuno precisare che L'ufficio condono del Comune di Messina ha rilasciato in data 12.01.2006, prot. Urb. 2647/03, certificato di inesistenza vincoli ostatici al rilascio della concessione in sanatoria sulla base della documentazione già prodotta.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N.8202 DEL 17 FEBBRAIO 1984 ESUCCESSIVA INTEGRATIVA N.9390/8202 BIS DEL 16 GIUGNO 1988RILASCIATE DAL COMUNE DI MESSINA

Domanda di condonoedilizio L. 326, in data 3 dicembre 2004 prot. 2647.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente, come da mandato, dopo aver esaminato la documentazione richiesta e prelevata dagli uffici di Edilizia Privata e Condono Edilizio del Comune di Messina e dopo aver eseguito i rilievi delle difformità riscontrate sulla diversa distribuzione interna degli ambienti, ha analizzato il confronto con lo stato di fatto determinando quanto di seguito riportato.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in atto è in pendenza una domanda di condono edilizio relativo alla chiusura della veranda e relativo ampliamento - L. 326, in data 3 dicembre 2004 prot. 2647.

Inoltre rispetto alla situazione denunciata nella domanda di Condono Edilizio si riscontrano ulteriori Modifiche che comportano un procedimento di regolarizzazione successivo al rilascio della concessione edilizia in sanatoria relativa alla domanda di condono edilizio.

Si precisa che viste le caratteristiche dell'immobile allo stato attuale anche se come previsto dal condono è possibile regolarizzare l'abuso, si chiarisce che risulta impossibile ottenere il certificato di agibilità dell'immobile senza un progetto di rimodulazione dello stesso che porti alla regolarizzazione degli ambienti sotto il profilo igienico sanitario come il rispetto della superficie aeroilluminante e l'altezza libera dei vani.

In particolare si riscontra nell'ampliamento una superficie del vano cucina indicato inferiore a quella prevista dal regolamento edilizio in vigore.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'espletamento ed il completamento dell'iter amministrativo e tecnico richiesto dall'Ufficio Condono del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, con la redazione di un C.I.S. per la parte in ampliamento.

Successivamente dovrà essere redatto un progetto di nuova distribuzione con diversa destinazione degli ambienti nel rispetto del regolamento edilizio comunale e delle norme igienico sanitarie, attraverso una CILA in sanatoria in considerazione dell'art. 3 del Testo Unico comma 1 lettera b.

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze tecniche professionista: €. 7.000,00
- oneri dovuti all'amministrazione e versamenti relativi: da calcolare a cura dell'ufficio tecnico competente del Comune di Messina.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'elaborato planimetrico catastale registrata presso l'U.T.E. di Messina, riporta come identificazione del piano il primo in realtà il cespite si trova al piano terra del fabbricato così come riportato nella visura catastale, inoltre risulta una diversa distribuzione planimetrica in particolare nella zona di ampliamento ed oggetto di condono edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica ed aggiornamento catastale.

Non si è proceduto alla rielaborazione del DOCFA per diversa distribuzione in quanto per regolarizzare l'immobile necessità prima redigere progetto di adeguamento con nuova distribuzione e destinazione degli ambienti, con conseguente rielaborazione successiva di altro DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze tecniche per la redazione del progetto: €. 400,00
- oneri dovuti all'amministrazione e versamenti relativi: €. 50,00

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento AD ECCEZIONE DELL'ERRONEA INDIVIDUAZIONE DEL PIANO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE



VIA NAZIONALE 166 -GIAMPILIERI MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a Messina Via Nazionale n. 166, Vill. Giampilieri Marina, della superficie commerciale di **97,30 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il corpo di fabbrica che ospita l'immobile è caratterizzato da tre elevazioni fuori terra, oltre ad un piano interrato ed è accessibile da diversi punti, in particolare il cespite in questione che è collocato al piano terra del fabbricato, risulta accessibile attraverso il vano scala, di pertinenza a tutto l'edificio, dalla adiacente Via Nazionale.

L'appartamento si trova ubicato al piano terra-rialzato dell'edificio, Apprezzabile il panorama ammirabile dalla sopracitata area.

Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 954 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A2, consistenza 4 vani

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica a sud del centro, in un'area mista residenziale/turistica, le zone limitrofe sono caratterizzate da costruzioni con immobili a prevalente residenzialità estiva vista la vicinanza al mare. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e servizi commerciali come Negozi e supermercati

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,5 Km	ottimo	
ferrovia distante 4 Km	eccellente	
aeroporto distante 120 Km	nella media	
porto distante 20 Km	al di sopra della media	
autobus distante 0,1 Km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	



luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento situato a Giampilieri Marina, villaggio della Città di MESSINA ed esattamente in Via Nazionale, 166, zona turistico periferica, della superficie commerciale di 116,40 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il cespite presenta una superficie di forma regolare caratterizzato da un ingresso una camera, un ripostiglio ampio, un bagno con un piccolo disimpegno ed una cucina ricavata in ampliamento al vano pranzo soggiorno e per la quale è in itinere un condono edilizio.

La cucina si affaccia su una corte di pertinenza condominiale, prospetto interno ed è come gli altri vani sono arieggiati ed illuminati attraverso delle aperture finestrate distribuisce per tutta l'estensione dell'immobile.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di epoca risalente probabilmente alla costruzione così come gli infissi esterni. Gli impianti idrici ed elettrici considerato che l'immobile risulta disabitato da diversi anni, necessitano di essere adeguati alla normativa vigente.

L'impianto è dotato di impianto termico indipendente e A.C.S. ed in alcuni vani sono presenti pompe di calore per il raffrescamento, ovviamente non è stato possibile verificarne la funzionalità visto che la fornitura elettrica è interrotta..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Primo, ed ha un'altezza interna di mt. 2,70, in vano cucina oggetto di condono ha un'altezza variabile tra i 2,60 ed i 2,20 mt. Nella direzione verso ovest.

La struttura si presenta in buono stato di conservazione, le zone comuni presentano fattezze di discreto pregio e sono caratterizzate da rifiniture di tipo classico.

Tutti i vani sono adeguatamente asserviti da aperture finestrate.

Le rifiniture sono dell'epoca della costruzione, così come gli impianti, che necessitano di una manutenzione straordinaria per l'adeguamento alle normative vigenti.

Gli infissi interni in legno di colore scuro così come quelli esterni ad eccezione della finestra del vano cucina realizzata successivamente che è in alluminio.

La tinteggiatura di colore chiaro e del tipo a ducotone.

CLASSE ENERGETICA:

[da definire]

CONSISTENZA:

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



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 coperta	89,20	x	100%	=	89,20
Superficie scoperta	8,10	x	33%	=	2,70
Totale	97,30				91,90

ACCESSORI: nessuno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1° METODO DI STIMA

(Stima analitica in Base al Reddito)

Determinato il fitto mensile presunto, che risulta pari a €500,00 (dicasi euro seicento/00), per l'immobile avremo:

-Fitto mensile presunto		€	350,00
- Reddito annuo lordo	350,00 x 12 =	€	4.200,00
- Reddito annuale netto	€ 4.200,00 x 3/4 =	€	3.150,00
- Valore capitale:	VI = (€ 3.150,00 x 100) x 1/4 =	€	78.250,00

2° METODO DI STIMA

(Stima Sintetica)

In relazione alle caratteristiche generali del sito, alle condizioni dell'immobile, all'andamento attuale del mercato immobiliare, si ritiene congruo un valore medio al metro quadrato di superficie coperta pari a €850,00 (dicasi euro ottocentocinquanta/00).

-Superficie coperta:	<u>mq</u>	91,90
	mq	91,90

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 91,90

- Valore capitale	V2 = € 850,00 x mq 91,90 =	€	78.115,00
-------------------	----------------------------	---	-----------

MEDIA DEI DUE VALORI

1° METODO DI STIMA V1 = € 78.250,00

2° METODO DI STIMA V2 = € 78.115,00

Sommano € 156.365,00

Valore medio: Vm = € 156.365,00 x 1/2 = € 78.183,50

Il valore venale che si assume per l'immobile posto al piano terra, arrotondando per difetto è di € 78.000,00 (dicasi euro settantottomila/00).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€ 78.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli spostamenti) **€ 78.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile, oggetto del mandato, si procederà con due diversi metodi, per poi assumere, come valore del cespite, la media dei due valori determinati con essi.

Si adotteranno il *metodo di stima analitico*, in base al reddito, ed il *metodo di stima sintetico*, in base al prezzo di mercato per metro quadro di superficie coperta.

Sono state poste a confronto le specifiche ed analoghe situazioni di mercato cercando di assumere il maggior numero possibile d'esempi e cercando di accertare quanti più prezzi possibili per stabilire la collocazione del bene da stimare su una scala di valori ricavati.

Con il primo metodo, si determinerà dapprima presuntivamente il fitto mensile per poi calcolare il reddito annuo lordo ricavabile. Per ricavare il reddito annuo netto occorrerà detrarre da quello lordo un'aliquota per oneri tributari, per spese di amministrazione, conservazione del fabbricato (manutenzione, ammortamento e assicurazioni) nonché per sfitti, inesigibilità, etc.; questa aliquota si può quantificare oggi nella misura di 1/4 del reddito lordo.

Calcolato il reddito annuo netto, nella misura quindi di 3/4 del reddito lordo, occorrerà capitalizzarlo per trovare il valore capitale corrispondente, che sarà il valore del cespite determinato con il metodo in base al reddito. La capitalizzazione del reddito verrà fatta al tasso del 4%, inferiore a quello che si adotta normalmente e ciò per tenere conto dell'attuale situazione di mercato.

Per il metodo di stima sintetico, invece, ci si riferirà ai prezzi correnti nell'anno in considerazione per ogni metro quadrato di superficie commerciale determinato, mediante opportuni raffronti, con il probabile prezzo di mercato del cespite in esame.

Per la determinazione del prezzo di mercato per metro quadrato di superficie commerciale si è tenuto conto delle particolari caratteristiche dell'immobile riguardanti l'ubicazione, la consistenza, la natura delle opere di rifinitura e lo stato di conservazione; è stata fatta, inoltre, una indagine sull'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, valutazioni dal borsino immobiliare ed indagini nella banca dati delle quotazioni immobiliari delle agenzie delle entrate, a seguito delle quali è stato possibile ipotizzare un prezzo per mq. di superficie coperta pari a € 850,00.

In concreto, è stata data particolare importanza alle seguenti caratteristiche: ubicazione in aree di particolare interesse turistico balneare; vicinanza ai servizi ed alla spiaggia; distanza dalla Strada nazionale e dallo svincolo autostradale; altezza del piano; prospicienza di tutti i vani; stato di conservazione interno ed esterno.

Al fine di determinare il valore locativo dell'immobile sono state svolte opportune indagini, direttamente sui luoghi, presso tecnici, imprese del settore ed agenzie immobiliari, inoltre sono state eseguite valutazioni utilizzando il borsino immobiliare e ricerche nella banca dati delle quotazioni immobiliari delle agenzie delle entrate, a seguito delle quali è stato possibile ipotizzare un canone d'affitto pari a € 350,00 mensili..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, agenzie: Tecnocasa, Casamia, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare agenzia del territorio, Siti Specializzati, siti Web.



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	con. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,30	8,15	78.000,00	78.000,00
				78.000,00 €	78.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€.7.450,00**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.70.550,00**

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: **€.70.550,00**

data 24/06/2023

il tecnico incaricato
PIETRO CRESCENTI

