



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

CUSTODE:

AVV. FELICE GEMELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. SALVATORE GATTO

CF: GTTSVT73M26F158X

con studio in MESSINA (ME) V. ORATORIO DELLA PACE 26

telefono: 09046166

fax: 1782264040

email: gattosal@tiscali.it

PEC: salvatore.gatto@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MESSINA via Lungomare, complesso ERAT, piano secondo , interno 7 - scala M, Rodia (Messina) n. 15-17, frazione Rodia, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Appartamento a secondo piano composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno con antibagno serviti da piccolo disimpegno. La superficie interna catastale è di 77 mq. L'immobile è dotato di terrazza a livello calpestabile di 70 mq. (dalla quale è possibile vedere il mare), con una parte coperta da tettoia realizzata in profilati metallici e pannelli coibentati. E' possibile accedere al cespite attraverso strada condominiale e scala esterna condominiale "M". Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, ad eccezione della presenza di umidità in una porzione ridotta del soffitto del soggiorno. Le porte e gli infissi sono in legno verniciato. Gli impianti sono sottotraccia, funzionanti, ma comunque da verificare. I pavimenti interni sono di ceramica, mentre la pavimentazione della terrazza è in cotto.

L'immobile è dotato di posto auto esclusivo scoperto all'interno della strada di accesso condominiale identificato con n°19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 7, scala M, ha un'altezza interna di m 2,80 .Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 669 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Rodia n. 15 n. 17, piano 2, interno 7, scala M, piano: 2, inestato a , derivante da atto di compravendita del 27/09/1993 in
Coerenze: nord-ovest con pal. N n°8, sud-est con scala condominiale e pal. M n°8, nord-est con area condominiale, sud-ovest con strada condominiale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

A1 posto auto, identificato con il numero 19. L'immobile è dotato di posto auto scoperto all'interno della strada di accesso condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,13 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.187,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.187,50
Data della valutazione:	29/08/2022

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/07/2021 a firma di Avv. _____, registrata il 30/07/2021 a Messina ai nn. 2174, trascritta il 03/09/2021 a Messina ai nn. 20182/18974, a favore di _____ derivante da atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a Immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al fg. 24, part. 669, sub. 38.

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	9,07 (su 112 immobili)
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile è dotato di posto auto esclusivo scoperto all'interno della strada di accesso condominiale identificato con n°19.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/09/1993 a firma di _____ di repertorio, registrato il 12/10/1993 a Messina, trascritto il 14/10/1993 a Messina ai nn. 25594/21770.

Il titolo è riferito solamente a Immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al fg. 24, part. 669, sub. 38.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA LUNGOMARE, COMPLESSO ERAT, PIANO SECONDO , INTERNO
7 - SCALA M, RODIA (MESSINA) N. 15-17, FRAZIONE RODIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Lungomare, complesso ERAT, piano secondo , interno 7 - scala M, Rodia (Messina) n. 15-17, frazione Rodia, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Appartamento a secondo piano composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno con antibagno serviti da piccolo disimpegno. La superficie interna catastale è di 77 mq. L'immobile è dotato di terrazza a livello calpestabile di 70 mq. (dalla quale è possibile vedere il



mare), con una parte coperta da tettoia realizzata in profilati metallici e pannelli coibentati. E' possibile accedere al cespite attraverso strada condominiale e scala esterna condominiale "M". Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, ad eccezione della presenza di umidità in una porzione ridotta del soffitto del soggiorno. Le porte e gli infissi sono in legno verniciato. Gli impianti sono sottotraccia, funzionanti, ma comunque da verificare. I pavimenti interni sono di ceramica, mentre la pavimentazione della terrazza è in cotto.

L'immobile è dotato di posto auto esclusivo scoperto all'interno della strada di accesso condominiale identificato con n°19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 7, scala M, ha un'altezza interna di m 2,80 .Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 669 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Rodia n. 15 n. 17, piano 2, interno 7, scala M, piano: 2, intestato a i , derivante da atto di compravendita del 27/09/1993 in
Coerenze: nord-ovest con pal. N n°8, sud-est con scala condominiale e pal. M n°8, nord-est con area condominiale, sud-ovest con strada condominiale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono frazioni a vocazione turistica di Messina e Comuni del litorale tirrenico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

autobus distante 600 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sopra della

media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a secondo piano composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno con antibagno serviti da piccolo disimpegno. La superficie interna catastale è di 77 mq. L'immobile è dotato di terrazza a livello calpestabile di 70 mq. (dalla quale è possibile vedere il mare), con una parte coperta da tettoia realizzata in profilati metallici e pannelli coibentati. E' possibile accedere al cespite attraverso strada condominiale e scala esterna condominiale "M". Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, ad eccezione della presenza di umidità in una porzione ridotta del soffitto del soggiorno. Le porte e gli infissi sono in legno verniciato. Gli impianti sono sottotraccia, funzionanti, ma comunque da verificare. I pavimenti interni sono di ceramica, mentre la pavimentazione della terrazza è in cotto.

L'immobile è dotato di posto auto esclusivo scoperto all'interno della strada di accesso condominiale identificato con n°19.





CLASSE ENERGETICA:

[150,22 KWh/m²/anno]

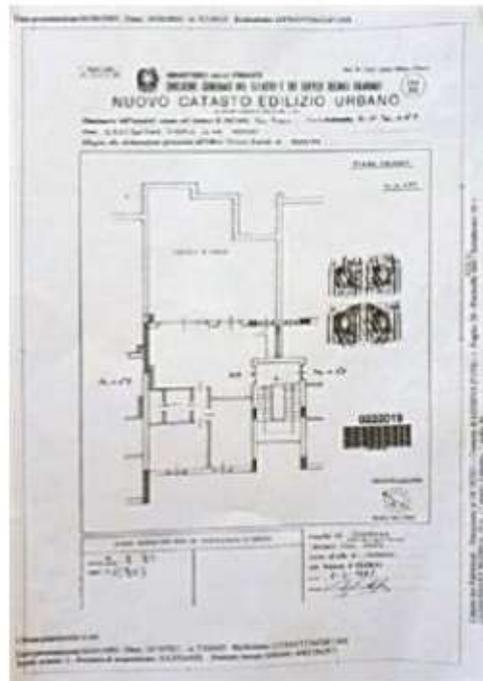
Certificazione APE N. 20220722-083048-17536 registrata in data 22/07/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie interna	77,00	x	100 %	=	77,00
superficie esterna (terrazza a livello) - porzione 1 di 2	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie esterna (terrazza a livello) - porzione 2 di 2	45,00	x	10 %	=	4,50
Totale:	147,00				89,00



**ACCESSORI:**

posto auto, identificato con il numero 19. L'immobile è dotato di posto auto scoperto all'interno della strada di accesso condominiale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	12,50	x	25 %	=	3,13
Totale:	12,50				3,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico-comparativo monoparametrico in base al prezzo medio di mercato: si fa riferimento alle quotazioni immobiliari rilevate attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia del cespite in oggetto. Le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente privati ed operatori del settore immobiliare locale, le cui inserzioni sono state riprese da giornali e periodici specializzati e facendo ricorso ai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Messina (aggiornati al secondo semestre del 2021). La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata al lordo dei muri. 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 (Immobiliare.it, Tempocasa, Grimaldi, Gruppo Toscano). La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata al lordo dei muri ed è stata, come consuetudine, abbattuta al 30% (fino a 25 mq, poi al 10% per la restante superficie di terrazza a livello comunicante) ed al 25% per il posto auto esclusivo scoperto secondo norma UNI EN 15733:2011.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,00	x	1.500,00	=	133.500,00
Valore superficie accessori:	3,13	x	1.500,00	=	4.687,50
					138.187,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 138.187,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 138.187,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico-comparativo monoparametrico in base al prezzo medio di mercato: si fa riferimento alle quotazioni immobiliari rilevate attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia del cespite in oggetto. Le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente privati ed operatori del settore immobiliare locale, le cui inserzioni sono state riprese da giornali e periodici specializzati e facendo ricorso ai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Messina (aggiornati al secondo semestre del 2021). La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata al lordo dei muri.

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 (Immobiliare.it, Tempocasa, Grimaldi, Gruppo Toscano). La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata al lordo dei muri ed è stata, come consuetudine, abbattuta al 30% (fino a 25 mq, poi al 10% per la restante superficie di terrazza a livello comunicante) ed al 25% per il posto auto esclusivo scoperto secondo norma UNI EN 15733:2011.

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: Messina e Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Messina (aggiornato al secondo semestre del 2021)

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	appartamento	89,00	3,13	138.187,50	138.187,50



	138.187,50 €	138.187,50 €
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:		€ 138.187,50
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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 138.187,50

data 29/08/2022

il tecnico incaricato
ING. SALVATORE GATTO

