



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**310/2018**

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Danilo Maffa

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 16/01/2020

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Claudio Di Bella**

CF:DBLCLD71C31F158Y

con studio in MESSINA (ME) via santo agostino 11

telefono: 0906406903

fax: 0906406903

email: cdibella@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 310/2018

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

**A** Casa indipendente a MESSINA Via Fulci 4-6, quartiere Villaggio Giampileri, della superficie commerciale di **201,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è costituito da tre elevazioni terra oltre sottotetto. Il piano terra è costituito da un cantinato ed un ripostiglio con accesso diretto dalla Via Fulci. Entrambe i vani risultano in precarie condizioni manutentive con fenomeni d'umidità alle pareti ed ai soffitti, rigonfiamenti e distacchi di intonaci. In particolare il vano ripostiglio presenta una vistosa lesione passante nelle pareti di tamponamento lati sud e ovest con disallineamento di porzione dell'apparato murario rispetto al proprio asse. Allo stato attuale vano risulta pericolante ed inagibile. Il piano rialzato risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due terrazze. Tramite scala interna si accede al piano primo che risulta composto da due camere, disimpegno, bagno ed un balcone. Tramite la scala succitata si accede al piano sottotetto, in cui sono presenti due locali deposito, un wc non sanabile ed un terrazzino scoperto. L'intero immobile risulta pavimentato in mattonelle in gres, rivestimento alle pareti dei bagni per un'altezza di circa metri 2,00. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate a ducotone. L'impianto elettrico è dotato di salvavita, manca la necessaria certificazione. In quasi tutti gli ambienti risultano presenti delle pompe di calore. E' presente una caldaia utilizzata per l'acqua calda sanitaria. La parete del fabbricato lato nord risulta controterra ed è oggetto di fenomeni d'umidità. Risulta essere stata realizzata una controparete in cartongesso per attenuare tali fenomeni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Rialzato, Primo e Sottotetto, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 203 particella 68 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via Fulci n° 4-6, piano: T - 1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione territoriale del 06/12/2004 in atti dal 06/12/2004

Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2004.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>201,08 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>€. 106.650,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.652,84</b>
Data della valutazione:	<b>16/01/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai [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**, iscritta il 26/02/2005 ai nn. 7208-2415, a favore di Montepaschi SE.R.I.T., contro [REDACTED] derivante da Ipoteca ai sensi dell' art. 77 del d.p.r. 602/1973

ipoteca **volontaria**, iscritta il 07/12/2005 ai nn. 16589-47194, a favore di Banco di Sicilia s.p.a., contro [REDACTED], derivante da a garanzia mutuo fondiario

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

pignoramento, trascritta il 30/01/2017 ai nn. 4185-2902, a favore di Serit Scilia s.p.a, contro [REDACTED], derivante da pignoramento esattoriale

pignoramento, trascritta il 14/11/2018 ai nn. 20405-27228, a favore di Banca Carige s.p.a., contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (dal 06/08/1990), trascritto il 06/08/1990 ai nn. 21176-17628

##### 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 vigente l'immobile ricade in zona A3 - Comprende tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana denominata il "Tirone" e nel. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 34 N.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle ricerche effettuate presso il Catasto di Messina si è reperita solamente la visura catastale, la planimetria risulta mancante. Dal foglio di primo impianto si è verificato che la catastazione risulta essere stata fatta il 31 Marzo 1940 scheda n° 12713659 da [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: €.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle ricerche effettuate presso l'archivio urbanistica del Comune di Messina, si è reperita una richiesta di autorizzazione edilizia con n° prot. 1/14516 del 08/10/2004 inerente il " progetto per la manutenzione straordinaria di un fabbricato sito in Via Fulci 6 Vill. Giampileri sup." . Si osserva che nel fascicolo è presente una richiesta dell'Ufficio Logistico del Comune di Messina di presentazione della pratica tramite procedura Dia con n° prot. 3/3642 del 19/10/2004. Non è presente un ulteriore presentazione del progetto succitato tramite procedura Dia , pertanto l'intervento eseguito non risulta autorizzato. E' presente l'autorizzazione del Genio Civile di Messina n° prot. 27453 del 15/02/2005; risulta assente la relazione a struttura ultimata ed il collaudo delle opere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria, Relazione a struttura ultimata e collaudo , Parere Soprintendenza, Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria, Relazione a struttura ultimata e collaudo, Parere Soprintendenza, Agibilità: €.9.500,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA FULCI 4-6, QUARTIERE VILLAGGIO GIAMPILIERI



**CASA INDIPENDENTE****DI CUI AL PUNTO A**

**Casa indipendente** a MESSINA Via Fulci 4-6, quartiere Villaggio Giampileri, della superficie commerciale di **201,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è costituito da tre elevazioni terra oltre sottotetto. Il piano terra è costituito da un cantinato ed un ripostiglio con accesso diretto dalla Via Fulci. Entrambe i vani risultano in precarie condizioni manutentive con fenomeni d'umidità alle pareti ed ai soffitti, rigonfiamenti e distacchi di intonaci. In particolare il vano ripostiglio presenta una vistosa lesione passante nelle pareti di tamponamento lati sud e ovest con disallineamento di porzione dell'apparato murario rispetto al proprio asse. Allo stato attuale vano risulta pericolante ed inagibile. Il piano rialzato risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno,bagno e due terrazze. Tramite scala interna si accede al piano primo che risulta composto da due camere, disimpegno,bagno ed un balcone. Tramite la scala succitata si accede al piano sottotetto, in cui sono presenti due locali deposito, un wc non sanabile. ed un terrazzino scoperto. L'intero immobile risulta pavimentato in mattonelle in gres,rivestimento alle pareti dei bagni per un'altezza di circa metri 2,00. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate a ducotone. L'impianto elettrico è dotato di salvavita, manca la necessaria certificazione. In quasi tutti gli ambienti risultano presenti delle pompe di calore. E' presente una caldaia utilizzata per l'acqua calda sanitaria. La parete del fabbricato lato nord risulta controterra ed è oggetto di fenomeni d'umidità. Risulta essere stata realizzata una controparete in cartongesso per attenuare tali fenomeni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Rialzato, Primo e Sottotetto, ha un'altezza interna di 2.8. Identificazione catastale:

- foglio 203 particella 68 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via Fulci n° 4-6, piano: T - 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione territoriale del 06/12/2004 in atti dal 06/12/2004

Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2004.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**COLLEGAMENTI**

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



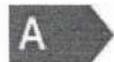
impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in ferro	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>scale</i> : con rivestimento in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>condizionamento</i> : pompe di calore con alimentazione a elettrico	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: assente	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>termico</i> : caldaia per acs con alimentazione in metano	nella media	★★★★★☆☆☆☆

## CLASSE ENERGETICA:

[64,36 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 01-20 ID 663751 registrata in data 16/01/2020

## 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
Piani Rialzato - Primo	130,00	x	100 %	=	130,00
Terrazzo	38,36	x	15 %	=	5,75
Balcone	5,10	x	30 %	=	1,53
Cantinato	28,00	x	50 %	=	14,00
Ripostiglio	15,60	x	50 %	=	7,80
Sottotetto	60,00	x	70 %	=	42,00
<b>Totale:</b>	<b>277,06</b>				<b>201,08</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate primo semestre anno 2019

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 950,00

Siti internet principali agenzie immobiliari operanti nella zona

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'analisi e il confronto dei dati raccolti porta ad assumere come valore medio di zona, valido nel caso in esame, la cifra di € **600,00/mq.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 201,08 x 600,00 = **120.650,40**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ripristino cantinato e ripostiglio	-4.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 116.650,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 116.650,40**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la stima dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata dall'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia del Territorio) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata. Tali valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, pervenendo così al valore più attendibile per il caso in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Siti internet principali agenzie immobiliari operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio

## 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	Casa indipendente	201,08	0,00	116.650,40	116.650,40
				<b>116.650,40 €</b>	<b>116.650,40 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.650,40**

#### 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: **€. 15.997,56**

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: **€. 90.652,84**

data 16/01/2020

il tecnico incaricato  
Claudio Di Bella

