

Espropriazioni immobiliari N. 106/2022  
promossa da: XXX.

---



# TRIBUNALE ORDINARIO MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 106/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX

DEBITORE:

XXX

GIUDICE:

Dott. ssa Carolina La Torre

CUSTODE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. GIOVANNI RIZZO**

CF:RZZGNN66A01F158Q

telefono: 345.8452453

email: archgrizzo@gmail.com

PEC: giovanni.rizzo@archiworldpec.it

Tecnico incaricato: arch. Giovanni Rizzo



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA (ME) – Via Principe di Castelnuovo, n. 75/C, della superficie commerciale di **122,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente relazione si trova al piano primo di una delle palazzine facenti parte di un complesso edilizio edificato nei primi anni '90 nel centro del paese, zona ben servita e collegata con mezzi pubblici, con edifici a destinazione mista residenziale e commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 2670, sub. 7 (catasto fabbricati- Comune di Villafranca Tirrena,), cat. A/2, cl. 10, consistenza 6 vani, rendita € 238,60, indirizzo catastale: Via Principe di Castelnuovo scala B, piano 1, intestato a XXX

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

**A.1** posto auto scoperto

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 558, sub. 45 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 1, consistenza **12 mq**, rendita € 7,44, indirizzo catastale: Via Gaetano Martino piano T, intestato a XXX

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>122,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 106.420,00</b>
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	<b>€ 95.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/06/2023</b>

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

L'immobile risulta locato a XXX, con contratto di locazione 4+4, registrato XXX n. XXX, per un importo annuo di € XXX (€ XXX mensili), con decorrenza dal XXX.

## 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** a favore di XXX. sede Lodi, contro XXX, iscritta il 16/11/2009 nn. 39009/7627, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma Notaio XXX in data 11/11/2009 rep. n. 26493/10391

Importo ipoteca: € 252.096,00

Importo capitale: € 126.048,00

Durata ipoteca: 15 anni

**Ipoteca legale** a favore di XXX. sede Messina, contro XXX, iscritta il 04/02/2019 nn. 2675/428, nascente da ruolo esattoriale emesso da Riscossione Sicilia s.p.a. in data 30/01/2019 rep. n. 61051/2016

Importo ipoteca: € 60.115,58

Importo capitale: € 30.057,79

**Ipoteca giudiziale** del 24/08/2020 nn. 19011/1797, derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Messina in data 30/07/2020 rep. n. 1836/2020 a favore XXX s.r.l. sede Roma, contro XXX e XXX.

Importo ipoteca: € 270.000,00

Importo capitale: € 270.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del 31/05/2022 n. rep. 1729/2022, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina, trascritto il 20/07/2022 nn. 20145/16044, a favore di XXX., con sede in Milano, contro XXX.

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:	<b>€. 360,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX, nato a XXX il XXX, attuale proprietario in forza di atto di compravendita del 17/05/1993 a firma Notaio XXX, trascritto l'08/06/1993 ai nn. 14480/12325 da potere di XXX s.n.c. di XXX, sede Villafranca Tirrena.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

---



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 73/1989, registrata il 20/11/1989 al n. 5708.

Variante n. 83 dell'01/12/1992

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "B3- completamento e ristrutturazione".  
Normata dall'art. 28 delle norme di attuazione, questa zona comprende aree inserite nell'aggregato urbanizzato con ampie parti inedificate o con edilizia degradata, destinate al completamento ed alla ristrutturazione con riqualificazione dell'edificazione esistente.  
L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 3,5 mc./mq. e l'altezza degli edifici non superiore a mt. 10,50.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

L'immobile risulta **conforme**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

L'immobile risulta **conforme**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

L'immobile risulta **conforme**

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

BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA (ME) – VIA PRINCIPE DI CASTELNUOVO, n. 75/C

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**A** appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA (ME) – Via Principe di Castelnuovo, n. 75/C, della superficie commerciale di **122,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
L'immobile oggetto della presente relazione si trova al piano primo di una delle palazzine facenti parte di un complesso edilizio edificato nei primi anni '90 nel centro del paese, zona ben servita e collegata con mezzi pubblici, con edifici a destinazione mista residenziale e commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 2670, sub. 7 (catasto fabbricati- Comune di Villafranca Tirrena,), cat. A/2, cl. 10, consistenza 6 vani, rendita € 238,60, indirizzo catastale: Via Principe di Castelnuovo scala B, piano 1, intestato a XXX.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Altezza interna: m.2,80



**A.1 posto auto scoperto**

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 558, sub. 45 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 7,44, indirizzo catastale: Via Gaetano Martino piano T, intestato a XXX



PROSPETTO SU CORTILE INTERNO



ANDRONE CONDOMINIALE

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una delle palazzine del complesso “Vip”, edificato nei primi anni '90 in una zona centrale del paese, ma distante dal traffico più congestionato della Via Nazionale che attraversa il Comune. L'area è mista residenziale e commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

negozi al dettaglio

buono

farmacie

nella media

scuole

buono

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 2.0 km.

buono

autobus distante 0,5 km.

buono

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento si accede attraversando prima il cortile interno su cui affacciano i corpi scala delle palazzine del complesso. L'edificio è in discreto stato di manutenzione esterna; l'intonaco e la tinteggiatura sono da ripristinare in alcuni punti. L'appartamento è in buono stato, luminoso e arioso, con ampi spazi esterni. Si compone di un ingresso su soggiorno, 2 stanze da letto, cucina, 2 bagni, ripostiglio e due balconi. Le rifiniture e i materiali sono quelli originari dell'anno di costruzione. Il posto auto si trova nel cortile condominiale interno.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio con vetrocamera

nella media

*protezioni infissi esterni*: avvolgibili in pvc

nella media



*infissi interni*: a battente in  
legno tamburato  
*pavimentazione interna*: ceramica

Degli Impianti:

*citofonico*: audio

*elettrico*: sottotraccia

*fognatura*: sottotraccia, rete di smaltimento  
comunale con recapito in impianto  
di depurazione comunale

*idrico*: sottotraccia con rete di distribuzione  
idrica comunale

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano

*ascensore*: assente

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

al di sotto della media 



SOGGIORNO



CUCINA



BAGNO



W.C.



Espropriazioni immobiliari N. 106/2022  
promossa da: XXX



STANZA DA LETTO



BALCONE CUCINA



BALCONE SOGGIORNO



CORTILE CON POSTO AUTO

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
Appartamento	115,00	x	100 %	=	115,00
Balconi	26,00	x	30%	=	7,80
Posto auto scoperto	12,00	x	20%	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>153,00</b>				<b>125,20</b>







Superfici principali e secondarie:115  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 100.000,00 pari a 870,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: www idealista it  
 Descrizione: Trilocale  
 Indirizzo: Via Baronia  
 Superfici principali e secondarie:125  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari O.M.I. - 2° sem. 2022 - Abitazioni civili

Valore minimo: € 740,00

Valore massimo: € 1.100,00

Note: Fascia/zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari esistenti in zona e di cui è noto il valore. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in aree geografiche pressochè limitrofe. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 2. semestre 2022, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonché i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati.

Per la valutazione dell'appartamento in oggetto, viste le condizioni e lo stato di manutenzione generale, sia del fabbricato sia dell'immobile al suo interno, e vista l'assenza dell'ascensore, si ritiene pertanto di poter dare come valore unitario **€ 850,00/mq.**

Valore superficie principale: 125,20 x € 850,00/mq.= **€ 106.420,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.420,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.420,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio del registro di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico di Comune di Messina e Villafranca T., agenzie: Idealista.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

## 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 con posto auto	123,80	2,40	106.420,00	106.420,00
				<b>106.420,00 €</b>	<b>106.420,00 €</b>

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: **€.106.420,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.642,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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: **€. 95.778,00**

**arrotondato a €. 95.800,00**

data 05/06/2023

il tecnico incaricato  
arch. GIOVANNI RIZZO

