



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### Gen. Rep. n. 207/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
**JULIET S.P.A., NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI SIENA  
NPL 2018 S.R.L., E PER ESSA LA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

DEBITORE:  
**OMISSIS**

GIUDICE:  
**Dott. Domenico ARMALEO**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Udienza del 24/05/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:  
**Arch. Italo STRANI**

con studio in Via C. Bonfiglio 11, 98121 MESSINA (ME)  
cell. 3477238154 email [italostrani@gmail.com](mailto:italostrani@gmail.com), PEC [italo.strani@archiworldpec.it](mailto:italo.strani@archiworldpec.it)  
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina al n. 506  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1161  
C.F. STRTLI61S30F158B - P.IVA 01653690832



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 207/2019

## LOTTO 001

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

**A** **Appartamento** a MESSINA Viale della Libertà n. 189, della superficie commerciale di **113,00 mq** per la quota di:

- piena proprietà (1/2) di **OMISSIS**
- piena proprietà (1/2) di **OMISSIS**

in regime di comunione legale

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	102 di Messina
Particella	452
Sub.	8 (catasto fabbricati)
Zona censuaria:	1
Microzona:	
Categoria	A/2 classe 6
Consistenza	5,5 vani
Rendita	823,75 Euro
Indirizzo catastale:	Viale della Libertà
Piano:	3
Intestazione	<b>OMISSIS</b>

#### COERENZE

L'unità immobiliare prospetta a Est su Viale della Libertà, a Sud con Rampa Leone Savoia, a Nord confina con l'ex albergo Riviera, a Ovest con la scala condominiale.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Si tratta di un appartamento, ubicato al piano terzo del corpo di fabbrica sito in Messina Viale della Libertà n. 189. Il palazzo, posto sull'angolo sinistro del fabbricato in cui insiste l'ex albergo Riviera, è raggiungibile percorrendo Viale della Libertà sino all'altezza dell'ingresso pedonale degli imbarcaderi delle Caronte; qui lato monte si trova il portone d'ingresso.

All'appartamento si accede tramite la scala condominiale.

Il corpo di fabbrica, cui appartiene, risulta realizzato in struttura in cemento armato a 6 elevazioni fuori terra, coperto con terrazzo piano accessibile e calpestabile. Il fabbricato è stato costruito nel 1964.

Consistenza commerciale complessiva unità (A):	<b>113,00 mq</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova detratte spese	<b>€ 107.451,66</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immob. nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 89.877,90</b>
Data della valutazione	<b>10/04/2022</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai sig.ri **OMISSIS**.

### 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 legale attiva**, ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 144483/16597 in Notar DI PASQUALE Vincenzo del 08/07/2009 iscritta il 09/07/2009 al n. 24007/4443, a favore di  S.P.A. con sede in  6, contro  .  
Importo ipoteca: **EURO 160.000,00**

La formalità è riferita solamente a

- Immobile n° 1 – Abitazione identificata con FG. 102, Part. 452, Sub 8 con indirizzo Messina, viale della Libertà n. 189.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, n. 2908 del 09/09/2019 Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Messina, a favore di  s.

La formalità è riferita solamente a

- Immobile n° 1 – Abitazione identificata con FG. 102, Part. 452, Sub 8 con indirizzo Messina Viale della Libertà

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>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 1° trimestre 2022	<b>€. 6.656,74</b>
Millesimi condominiali:	<b>275,42</b>

L'importo, delle spese condominiali scadute, è stato richiesto all'Amministratore protempore Dott.

che, con PEC del 04/05/2020 e del 14/02/2022, ha inviato prospetto riepilogativo riguardante le pendenze condominiali già scadute aggiornate al 1° trimestre 2022 (vedi Allegato 7)



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, in comunione di beni, in forza di atto di vendita stipulato dal Notaio Antonio ARRIGO in data 13/03/1995 N. 212898, Rep. 122007, registrato a Messina il 15/03/1995 al n. 7605/6543.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

nato a l  ; informazioni desunte da atto di vendita stipulato dal Notaio Antonio ARRIGO in data 13/03/1995 N. 212898, Rep. 122007, registrato a Messina il 15/03/1995 al n. 7605/6543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'edificazione del fabbricato nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, sono state istruite idonee pratiche edilizie con il rilascio dei seguenti atti amministrativi (vedi Allegato 4)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza di costruzione n. 673 del 05/12/1964 e successive varianti.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: DIFFORME

Sono state rilevate delle difformità nell'immobile a causa di diversa distribuzione interna dell'appartamento rispetto l'attuale planimetria catastale e all'apertura di una finestra nel locale ripostiglio con affaccio su un lucernaio interno;

Costi di regolarizzazione:

- costi derivanti dalla regolarizzazione della planimetria catastale
    - Modello Docfa oneri € 50,00
    - Prestazioni professionali presentazione modello Docfa € 350,00
- sommano: € 400,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: DIFFORME

Sono state rilevate delle difformità nell'immobile a causa di **diversa distribuzione interna** dell'appartamento e dell'apertura di una finestra nel locale ripostiglio con affaccio su un lucernaio interno:

Costi di regolarizzazione:

- costi derivanti dalla regolarizzazione mediante presentazione di CILA in sanatoria
    - Sanzioni, diritti e tariffe € 1.150,00
    - Prestazioni professionali presentazione CILA in sanatoria € 1.500,00
- sommano: € 2.650,00

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



BENI IN MESSINA Viale della Libertà n. 189

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MESSINA, Viale della Libertà n. 189, della superficie commerciale di **113,00 mq** per la quota di:

- piena proprietà (1/2) di
- piena proprietà (1/2) di

in regime di comunione legale

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area della città fortemente antropizzata, piena di edifici residenziali. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi e/o assenti e il palazzo non è dotato di parcheggi interni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola elementare, media e superiore; supermercato e centro commerciale

### COLLEGAMENTI

autostrada distante	4 km
tram distante	10 mt
traghetti x attraversamento Stretto	20 mt

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	nella media

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulta ubicata al piano 3 dell'immobile sito in Messina Viale della Libertà n. 189 e risulta accessibile mediante scala condominiale con portone di ingresso posto sulla scalinata Rampa Leone Savoia.

Il palazzo in cui è collocato l'appartamento è posto all'interno di uno dei fabbricati che compongono l'ex Hotel Riviera. L'abitazione è posta al terzo piano, terza elevazione fuori terra, a destra uscendo dall'ascensore. I fronti finestrati sono due: il primo, lato Est - prospetto principale, si affaccia su Viale della Libertà all'altezza degli imbarcaderi della Caronte; il secondo, lato Sud - prospetto laterale, sporge sulla scalinata rampa Leone Savoia.

L'appartamento ha uno sviluppo a pianta rettangolare irregolare. È composto da un vano principale destinato a salone, una cucina, una lavanderia con bagno, un corridoio, un secondo bagno, due camere da letto e un ripostiglio. Tutte le stanze si presentano con pavimentazione in segato di marmo e battiscopa dello stesso materiale; nel bagno, nella lavanderia e nella cucina sono presenti pavimenti e rivestimenti (h. 1,80) in ceramica. Le pareti sono ad intonaco civile con pittura del tipo tradizionale ducotone. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, mentre quella della cucina è scorrevole in legno con riquadri in vetro; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle in plastica; i due balconi sono pavimentati con piastrelle di ceramica e hanno ringhiere in ferro.

La lavanderia è dotata di doccia, lavandino-buttatoio e di vaso igienico. Il bagno più grande è dotato di vasca, vaso igienico con cassetta a zaino, bidet e lavabo con rubinetteria di medio livello.



Espropriazione immobiliare N. 207/2019  
promossa da: JULIET S.P.A.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e vanno adeguati alla normativa vigente. Sono presenti l'impianto citofonico e l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas Immergas Nike Star 23 kW e radiatori in ogni stanza; completa la dotazione impiantistica la presenza di un condizionatore nel salone, uno in camera da letto e uno nello spogliatoio.

Tutti i vani godono di ventilazione e illuminazione diretta.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri e avrebbe bisogno di alcune opere di ammodernamento, in particolare, della parte impiantistica.

La superficie lorda dell'unità residenziale risulta pari a circa **mq 105,00**, oltre a **mq 25,70** di accessori (balconi).

La superficie commerciale utile complessiva risulta pari a **mq 113,00** (balconi calcolati al 30% < mq. 25,00); l'altezza utile interna risulta pari a ml 2,75.

**Identificazione catastale N.C.E.U.:** foglio 102 di Messina particella 452 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6; consistenza 5,5 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: Viale della Libertà piano: 3, intestato a L. [OMISSIS] e [OMISSIS] I.

**CLASSE ENERGETICA:**

**E**

**186,04** kWh/m<sup>2</sup>/anno

**Non è stato possibile depositare l'APE in quanto la caldaia è priva di libretto di manutenzione e il registro informatico della Regione Sicilia non consente la registrazione.**

La superficie commerciale utile complessiva risulta pari a **mq 113,00** (balconi calcolati al 30% < mq. 25,00); l'altezza utile interna risulta pari a ml 2,75.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

Descrizione	Superficie lorda mq	coeff. correttivo	Superficie commerciale mq
Superficie coperte calpestabili comprensive di muri interni	105,30	100%	105,30
Balconi	25,70	30%	7,71
<b>TOTALE</b>	<b>131,00</b>		<b>113,01</b>
			<b>si arrotonda a 113,00</b>

#### DEFINIZIONI:

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

#### METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.



Espropriazione immobiliare N. 207/2019  
promossa da: JULIET S.P.A.

## FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Ufficio del Registro di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico di Messina, Osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

## SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Gli indicatori di mercato utilizzati hanno fatto rilevare che per immobili e zone urbanisticamente simili a destinazione residenziale, la quotazione media di riferimento è di € **1.200,00**. Questo prezzo viene ulteriormente ribassato tenendo in considerazione:

- lo stato di conservazione in cui versa l'edificio;
- le caratteristiche funzionali, dimensionali etc.;
- lo stato di conservazione dell'immobile;
- l'assenza di parcheggio sia nel palazzo sia sulla pubblica strada;
- la panoramicità e il diritto di superficie

Il valore precedente si trasforma in

$$€ 1.200,00 \times 0,90 \times 1,2 \times 0,8 \times 1 \times 1 = € 1.036,80$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,00 x 1.036,80 = **€ 117.158,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 117.158,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 117.158,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 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 6. 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	113,00	0,00	117.158,40	117.158,40
				117.158,40	117.158,40

**Spese** condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 6.656,74**

**Spese** di regolarizzazione delle difformità (vedi Cap. 8): **€ 3.050,00**



Espropriazione immobiliare N. 207/2019  
promossa da: JULIET S.P.A.

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova detratte le spese di cui sopra: **€. 107.451,66**

**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: **€ 17.573,76**

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: **€ 89.877,90**  
data 20/04/2022

il tecnico incaricato

Italo STRANI



Strani Italo

