



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 193/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. Giuseppe Minutoli

CUSTODE:  
avv. Marco Merenda

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE FURRER**

CF:FRRGPP70P14F158R  
con studio in MESSINA (ME) V.CHIESA DEI MARINAI, 12  
telefono: 0039090364112  
email: giuseppefurrer@libero.it  
PEC: giuseppe.furrer@ordineingegnerimessina.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2020

## LOTTO 1

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

**A** civile abitazione a SCALETTA ZANCLEA via Giampigna 5, frazione Scaletta Superiore, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un fabbricato a due elevazioni fuori terra ubicato nell'area accessibile solo pedonalmente del quartiere di Scaletta Superiore del Comune di Scaletta Zanclea. Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica A e B con struttura portante in c.a. e copertura a terrazza praticabile. Come da progetto autorizzato dal Comune di Scaletta Zanclea, al termine dei lavori di ristrutturazione verranno ricavati: al piano terra, un angolo cottura/soggiorno, un ingresso, un ripostiglio ed un WC; al piano primo n.2 vani letto ed un piccolo WC oltre il piano a quota terrazza di copertura. Allo stato periziato dell'odierno valutatore in data 20/09/2021 nulla di quanto sopra descritto, a parte gli ambienti ai due piani menzionati in stato di degrado e pieni di materiale di risulta da demolizioni eseguite, era stato realizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di da m2,80 (P.T.) a m3,00 (P.I°).Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 760 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria A/4, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 109,23 Euro, indirizzo catastale: via Giampigna n. 5 - Scaletta Zanclea (ME), piano: T, I°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/08/2002 Trascrizione in atti dal 09/09/2002 Repertorio n.: 539 Rogante: SIRACUSANO ENRICO Sede: VILLAFRANCA TIRRENA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19006.1/2002)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,00 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>€. 39.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.830,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/10/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile si presenta in stato di abbandono con avvii di lavori di ristrutturazione ai vari piani e con

materiali di risulta sparsi ed adagiati all'interno degli ambienti. Anche l'esterno (corte di pertinenza) si presentava in stato di abbandono.

## **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** attiva, stipulata il 03/07/2002 a firma di Notar Enrico Siracusano ai nn. Rep.508 di repertorio, iscritta il 04/07/2002 ai nn. 17646/2012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €67.200,00.

Importo capitale: €33.600,00.

Durata ipoteca: 20anni.

Berlinghieri Egidia quale terza datrice di ipoteca e nella qualità di debitore non datore di ipoteca il signor Corrao Giovanbattista.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/07/2004 ai nn. 23857 di repertorio, iscritta il 04/08/2004 ai nn. 28538/7120, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Diritti pari a un mezzo di proprietà della unità immobiliare in Scaletta Zanclea distinta al catasto fabbricati al foglio 3 particella 760 natura A4..

Importo ipoteca: €97.651,56.

Importo capitale: €48.825,78

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/03/2006 ai nn. Rep.11173 di repertorio, iscritta il 06/06/2006 ai nn. 24158/8790, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo di Montepaschi Se.Ri.T. di Messina.

Importo ipoteca: €64.986,10.

Importo capitale: €32.493,05.

Diritti pari a un mezzo di proprietà della unità immobiliare in Scaletta Zanclea alla via Giampigna n. 5, distinta al catasto fabbricati al foglio 3 particella 760 natura A4 di 4,5 vani al piano T.

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

pignoramento, registrata il 19/10/2020 ai nn. 2075, trascritta il 23/10/2020 ai nn. 26027/17779, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Messina.

Pignoramento su: intera proprietà della unità immobiliare in Scaletta Zanclea alla via Giampigna 5, distinta al catasto fabbricati al foglio 3 particella 760 natura A4 di 4,5 vani al piano T-1.

*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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 26/08/2002), con atto stipulato il 26/08/2002 a firma di Notar Enrico Siracusano ai nn. Rep.539 di repertorio, trascritto il 06/09/2002 a Messina ai nn. 22864/19006

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 31/10/1968 fino al 25/03/1992), trascritto il 13/11/1968 a Messina ai nn. 208660/18623.

Il piccolo spezzone di terreno vuoto e scosceso, sito nel territorio di Scaletta Zanclea alla contrada o Via Giampigna, non riportato nei catasti terreni e fabbricati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/09/1992 fino al 20/10/2021), registrato il 25/09/1992 ai nn. 21/1888, trascritto il 05/10/1993 a Messina ai nn. 24415/20781.

Eredità devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato dal notaio Francesco Paolo Calapaj di Messina in data 16/4/1992, trascritto presso la stessa Conservatoria il 16/5/1992 ai nn. 14968 registro generale e 12609 registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **15/07** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e miglioramento di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra frazione Scaletta Superiore, presentata il 21/09/2007 con il n. 5138 di protocollo, rilasciata il 24/12/2007 con il n. 15 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "A" - piano di recupero . Norme tecniche di attuazione ed indici: Sostanziale mantenimento dello stato di fatto; consentiti gli interventi di recupero e manutenzione ordinaria con nessun aumento di volumetria e mantenimento di prospetti e stili antichi. Contratto di quartiere L. 457/78

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato rilevato lo stato dei luoghi rappresentato in progetto nelle tavole di riferimento dei lavori autorizzati e di cui alla C.E. rilasciata alla ditta esecutata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento dei lavori di ristrutturazione e miglioramento

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

Non possono essere quantificati con esattezza i lavori di completamento e ristrutturazione

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica doc.fa al termine dei lavori autorizzati dall'Ente

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

Costi di regolarizzazione:

- doc.fa.: €1.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN SCALETTA ZANCLEA VIA GIAMPIGNA 5, FRAZIONE SCALETTA SUPERIORE

### CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**civile abitazione** a SCALETTA ZANCLEA via Giampigna 5, frazione Scaletta Superiore, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un fabbricato a due elevazioni fuori terra ubicato nell'area accessibile solo pedonalmente del quartiere di Scaletta Superiore del Comune di Scaletta Zanclea. Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica A e B con struttura portante in c.a. e copertura a terrazza praticabile. Come da progetto autorizzato dal Comune di Scaletta Zanclea, al termine dei lavori di ristrutturazione verranno ricavati: al piano terra, un angolo cottura/soggiorno, un ingresso, un ripostiglio ed un WC; al piano primo n.2 vani letto ed un piccolo WC oltre il piano a quota terrazza di copertura. Allo stato periziato dell'odierno valutatore in data 20/09/2021 nulla di quanto sopra descritto, a parte gli ambienti ai due piani menzionati in stato di degrado e pieni di materiale di risulta da demolizioni eseguite, era stato realizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di da m2,80 (P.T.) a m3,00 (P.I°).Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 760 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria A/4, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 109,23 Euro, indirizzo catastale: via Giampigna n. 5 - Scaletta Zanclea (ME), piano: T, I°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/08/2002 Trascrizione in atti dal 09/09/2002 Repertorio n.: 539 Rogante: SIRACUSANO ENRICO Sede: VILLAFRANCA TIRRENA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19006.1/2002)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### 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
Fabbricato a due eleveazioni f.t.	80,00	x	100 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>80,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI aggiornata al I° semestre 2021 (21/10/2021)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 1.000,00

Borsino Immobiliare Italiano (21/10/2021)

Valore minimo: 509,34

Valore massimo: 784,88

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato NON HANNO fornito risultati di comparison attendibili; preso atto della totale assenza di coparison disponibile e dunque non praticabile la metodologia comparativa asking price, si fa riferimento alle interviste effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato; considerata la vocazione del bene e la posizione del subject per destinazione al mercato di interesse; preso atto della ricadenza urbanistica del bene; considerati i notevoli lavori di completamento ancora da eseguirsi all'interno del fabbricato de quo; si ritiene adottare un giusto

prezzo, con le incidenze del caso già valutate, pari al valore unitario di €510,00 /mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 510,00 = **40.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) con la metodologia dell'asking price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al I semestre 2021 nonchè al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Scaletta Zanclea, agenzie: piattaforme immobiliari in rete quali immobiliare.it, trovacasa.it, ecc., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI aggiornata al II° semestre 2020, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	civile abitazione	80,00	0,00	40.800,00	40.800,00
				<b>40.800,00 €</b>	<b>40.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.800,00**

**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: **€. 5.970,00**

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: **€. 33.830,00**

data 21/10/2021

il tecnico incaricato  
GIUSEPPE FURRER