



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 126/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca Nazionale del Lavoro Spa

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

GIUDICE:  
Dott. ARMALEO Domenico

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. FRANCESCO LA CAVA**

CF:LCVFNC70M17F158V  
con studio in MESSINA (ME) VIA SANTA CECILIA, IS. 103  
telefono: 0902402589  
email: archlacava@libero.it  
PEC: francesco.lacava@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MESSINA Via Arezzo, Pal. 9 scala B snc, quartiere Rione Gravitelli, della superficie commerciale di **102,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 wc, n. 3 camere e balconi. All'interno l'immobile si presenta complessivamente in sufficienti condizioni manutentive ad eccezioni di alcune porzioni di intonaco da ripristinare nella camera e nel bagno a N-E. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre gli impianti idrico ed elettrico sono da collaudare. Non presente gas metano attivo. Esternamente l'immobile, si presenta in sufficienti condizioni manutentive. L'accesso al fabbricato, non dotato di ascensore, avviene dal portone ubicato in Via Arezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala B, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 496 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO CASTELLI n. SN, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Il subalterno 24 è stato generato dalla Fusione-diversa distribuzione interna del 12-06-2014 dei subalterni sub. 20 e sub. 21  
Coerenze: N-O con Via Scite, S-O con Via Volterra, S-E con vano scala e appartamento altra ditta, e a N-E con Via Arezzo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>102,85 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>€ 59.795,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 59.790,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/12/2022</b>

### 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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/04/2014 a firma di Notaio Tierno Fabio ai nn. 6363/4267 di repertorio, registrata il 03/04/2014 a Conservatoria Messina ai nn. 7679/651, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €75.200,00.

Importo capitale: €37.600,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile al foglio 113 part. 496 sub. 21

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/09/2022 a firma di Tribunale di Messina ai nn. Rep. 2102 di repertorio, trascritta il 11/08/2022 a Conservatoria Messina ai nn. 22834/18245, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

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 della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Vincolo P.A.I.	

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/2009), con atto stipulato il 01/10/2009 a firma di Notar Catanese Carmela Flavia ai nn. 15136/4922 di repertorio, trascritto il 12/12/2009 a Conservatoria Messina ai nn. 34828/23651.

Il titolo è riferito solamente a immobile indicato al foglio 113 part. 496 sub. 20.

L'immobile proviene dalla proprietà del Comune di Messina con costruzione del fabbricato nel 1956

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/2014), con atto stipulato il 02/04/2014 a firma di Notaio Tierno Fabio ai nn. 6362/4266 di repertorio,



registrato il 03/04/2014 a Messina ai nn. 1998, trascritto il 03/04/2014 a Conservatoria Messina ai nn. 7678/5915.

Il titolo è riferito solamente a immobile indicato al foglio 113 part. 496 sub. 21

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1997 fino al 25/11/1999), con atto stipulato il 30/12/1997 a firma di Notaio Zumbo Maria ai nn. Rep. 64714 di repertorio, trascritto il 16/01/1998 a Conservatoria Messina ai nn. 920/867.

Il titolo è riferito solamente a immobile indicato al foglio 113 part. 496 sub. 21

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 25/11/1999 fino al 02/04/2014), registrato il 27/03/2000 a Messina ai nn. 11 - Vol. 2208, trascritto il 25/08/2001 a Conservatoria Messina ai nn. 21722/18172.

Il titolo è riferito solamente a immobile indicato al foglio 113 part. 496 sub. 21

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9 cadauno, in forza di denuncia di successione (dal 25/11/1999 fino al 02/04/2014), registrato il 27/03/2000 a Messina ai nn. 11 - Vol. 2208, trascritto il 25/08/2001 a Conservatoria Messina ai nn. 21722/18172.

Il titolo è riferito solamente a immobile indicato al foglio 113 part. 496 sub. 21

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile realizzato in data antecedente al 01/09/1967 **N. ante 01/09/1967**, agibilità **non ancora rilasciata**

Ex art. 9 L. R. 37/85 **N. ID: 008975.00**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di accorpamento di 2 unità immobiliari e diversa distribuzione interna, presentata il 29/05/2014 con il n. 133747 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n.686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona B3a -Zone sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme. Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444, in alternativa potranno essere utilizzate dai privati esclusivamente per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a copertura dei fabbisogni dei fabbricati limitrofi, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme .

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura parziale a S-O del balcone con struttura in ferro e vetro in pessime condizioni e disallineamento tra la ringhiera originaria di prospetto e quella attuale. Chiusura in muratura della seconda porta di ingresso lato soggiorno. Disallineamento della porta-finestra della cucina. (normativa di riferimento: SCIA in sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e trasporto in discarica della chiusura parziale del balcone a S-O con struttura in ferro/ vetro in pessime condizioni e ripristino della ringhiera originaria: €1.000,00
- Scia in sanatoria per chiusura secondo accesso lato salone o ripristino apertura originaria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura parziale a S-O del balcone con struttura in ferro e vetro in pessime condizioni e disallineamento tra la ringhiera originaria di prospetto e quella attuale. Chiusura del secondo accesso al soggiorno. Disallineamento della porta-finestra nella cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa con rappresentazione dello stato di fatto: €500,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MESSINA VIA AREZZO, PAL. 9 SCALA B SNC, QUARTIERE RIONE  
GRAVITELLI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Arezzo, Pal. 9 scala B snc, quartiere Rione Gravitelli, della superficie commerciale di **102,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 wc, n. 3 camere e balconi. All'interno l'immobile si presenta complessivamente in sufficienti condizioni manutentive ad eccezioni di alcune porzioni di intonaco da ripristinare nella camera e nel bagno a N-E. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre gli impianti idrico ed elettrico sono da collaudare. Non presente gas metano attivo. Esternamente l'immobile, si presenta in sufficienti condizioni manutentive. L'accesso al fabbricato, non dotato di ascensore, avviene dal portone ubicato in Via Arezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala B, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 496 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO CASTELLI n. SN, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Il subalterno 24 è stato generato dalla Fusione-diversa distribuzione interna del 12-06-2014 dei subalterni sub. 20 e sub. 21  
Coerenze: N-O con Via Scite, S-O con Via Volterra, S-E con vano scala e appartamento altra



ditta, e a N-E con Via Arezzo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica e marmette di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:



*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media   
conformità: da collaudare

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta nella media   
da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: da collaudare

*condizionamento*: split a muro con alimentazione scarso   
a elettrico con diffusori in lineari conformità: da collaudare

CLASSE ENERGETICA:



[133,44 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20221119-083048-52675 registrata in data 19/11/2022

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	100,00	x	100 %	=	100,00
balconi	9,50	x	30 %	=	2,85
<b>Totale:</b>	<b>109,50</b>				<b>102,85</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/10/2022  
Fonte di informazione: immobiliare Fincasa  
Descrizione: appartamento ristrutturato pressi Ortobotanico  
Indirizzo: Zona Gravitelli  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 53.000,00 pari a 757,14 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 47.700,00 pari a 681,43 Euro/mq  
Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/10/2022  
Fonte di informazione: Chronocasa  
Descrizione: Appartamento da ristrutturare al piano 3° senza ascensore  
Indirizzo: Via Fiesole - Zona Gravitelli  
Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 41.000,00 pari a 431,58 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 38.950,00 pari a 410,00 Euro/mq  
Distanza: 130.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/11/2022  
Fonte di informazione: Mediocasa  
Descrizione: Appartamento da ristrutturare con posto auto coperto di proprietà  
Indirizzo: Via Scite  
Superfici principali e secondarie: 105  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 847,62 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 80.100,00 pari a 762,86 Euro/mq  
Distanza: 50.00 m

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (30/10/2022)  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi  
Valore minimo: 940,00  
Valore massimo: 1.350,00  
agenzia 100case (19/11/2022)  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi  
Valore minimo: 450,00  
Valore massimo: 550,00  
Intermediazione immobiliare (19/11/2022)  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi  
Valore minimo: 500,00  
Valore massimo: 600,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio attribuito alla stima finale, con metodo sintetico-comparativo è prodotto dalla media dei valori riscontrati dalle varie fonti di informazione ottenute, considerando lo stato di manutenzione della struttura e degli impianti, pertanto si è così definito il valore medio di 700,00 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 102,85 x 700,00 = **71.995,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.995,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.995,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato nella valutazione del valore venale è la stima sintetica-compartiva, ottenuta con l'applicazione del prezzo unitario medio per immobili simili, alla data di redazione della perizia, corretto ed adeguato in funzione delle peculiari caratteristiche dell'immobile stesso.

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: 100case, Agenzia Intermediazione e consulenza Messina 3 Srl, osservatori del mercato immobiliare immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

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	102,85	0,00	71.995,00	71.995,00
				<b>71.995,00 €</b>	<b>71.995,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Immobile non divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 7.199,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.795,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 5,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 59.790,00</b>

data 19/12/2022

il tecnico incaricato  
Arch. FRANCESCO LA CAVA

