



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMBRA SPV SRL E PER ESSA SISTEMIA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOMENICO BUCCA

CF: BCCDNC74E12F206P
con studio in MESSINA (ME) Via Giacomo Macrì, 10
telefono: 00393476518934
email: studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it
PEC: domenico.bucca@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Via 41/F 11, quartiere Rione Valle degli Angeli, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona residenziale popolare del Comune di Messina. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da un tessuto edilizio con edificazione "lineare".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 788 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 11, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: Via 41 H Piano 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord con altro appartamento residenziale altra ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.950,00
Data della valutazione:	29/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Dalla ispezione catastale, allo stato attuale il debitore Sig. OMISSIS risulta proprietario per la quota di 1/1

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In merito alle formalità e gravami vedi ispezioni ipotecarie (cfr. Allegato 10 - Visure Ipotecastiche 2021 immobili OMISSIS)

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**, stipulata il 21/03/2005 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 6168/767 di repertorio, iscritta il 08/04/2005 a Conservatoria R.I. ai nn. 12540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **legale**, iscritta il 24/09/2009 a Conservatoria R.I. ai nn. 32399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 12.409,39

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 23/02/2021 a Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina ai nn. 368, trascritta il 23/03/2021 a Uff. di Pubblicità Immobiliare Messina ai nn. 7508/5768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobile

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**

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali mensili da versare all'Amm. Pro Tempore Avv. Ugo NAPOLI sito in Messina

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 21/03/2005 a firma di Notaio Arrigo ai nn. 6167/766 di repertorio, trascritto il 08/04/2005 a Notaio Arrigo ai nn. 12539/7190

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 20/12/1991 fino al 21/03/2005), con atto stipulato il 20/12/1991 a firma di Notaio Calapaj Francesco Paolo, trascritto il



17/01/1992 a Uff. Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 2342/2101.
Si riferisce che l'atto di donazione prevedeva altresì la riserva di usufrutto dell'immobile oggetto di esecuzione per conto del donante OMISSIS, oggi deceduto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IMPORTANTE: A seguito di accesso atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Messina con nota prot. 192504 del 20/07/2021, lo stesso riferiva con nota 19/09/2021, che da ricerche effettuate la documentazione richiesta al momento non è disponibile.

Si precisa che i dati indicati al Comune di Messina per la ricerca della documentazione sono stati desunti a seguito della disamina dell'atto di compravendita rogato in Notar Arrigo rep. n. 6167 racc. 766 del 21 Marzo 2005, per il cui immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare risultavano indicate le seguenti Licenze Edilizie appartenenti al fascicolo 619/19:

- 1) N. 2813/1081 RILASCIATA IL 26/08/1968;
- 2) N. 3953 DEL 26/04/1976;
- 3) N. 7252/2813/TER DEL 18/01/1983.

Infine, facendo seguito alla nota prot. n. 56/2021 del Tribunale di Messina, II Sez. Civile e da informazioni prese presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Messina, si comunica, che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva non risulta sia stato verosimilmente realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Ulteriori informazioni non possono essere comunicate da questo consulente tecnico d'ufficio in quanto non rinvenuta alcuna documentazione tecnica presso il Comune di Messina.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona B5b. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 40 Zone "B5" - Di recupero

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura balcone lato Est e probabile prolungamento balcone e chiusura balcone lato Sud

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA solo per ampliamento balcone e chiusura balcone lato EST

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per regolarizzazione catastale balcone EST: €550,00

La regolarizzazione della difformità catastale rilevata dipenderà esclusivamente dall'approvazione o meno da parte degli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina-Territorio e non da questo consulente tecnico d'ufficio. Rimane altresì in essere l'eventuale approvazione tecnico/amministrativa da parte degli Uffici del Genio Civile e del Comune di Messina.





Chiusura a veranda balcone lato EST da parte del debitore
MACELI Carmelo



Chiusura balcone lato SUD da parte del debitore MACELI
Carmelo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

A seguito di accesso atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Messina, non avendo rilevato alcuna documentazione tecnica presso l'archivio edilizio, questo consulente tecnico d'ufficio ad oggi non può indicare se vi è o meno una regolarità urbanistica dell'immobile.

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

BENI IN MESSINA VIA 41/F 11, QUARTIERE RIONE VALLE DEGLI ANGELI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via 41/F 11, quartiere Rione Valle degli Angeli, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona residenziale popolare del Comune di Messina. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da un tessuto edilizio con edificazione "lineare".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 788 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 11, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: Via 41 H Piano 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord con altro appartamento residenziale altra ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 media superiore
farmacie
ospedale
stadio



COLLEGAMENTI

autobus distante 500,00 mt ca
tangenziale distante 10 Km ca
tram distante 1,5 Km ca
porto distante 3,5 Km ca



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Carrabile e Pedonale realizzato in Ferro
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio
infissi interni: porte interne realizzati in legno
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro. Portone di tipo blindato



CLASSE ENERGETICA:



[376,16 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. CODICE IDENTIFICATIVO: 20220104-083048-49799 registrata in data 04/01/2022

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
Superficie catastale (includere aree scoperte)	Totale	100,00	x	100 %	= 100,00
Totale:		100,00			100,00

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: 17/02/2022



Fonte di informazione: Immobiliare
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via 41/F
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 44.000,00 pari a 676,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/02/2022
Fonte di informazione: Gabetti
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via 41/F
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/02/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via 41/F
Superfici principali e secondarie: 146
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 787,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preliminarmente, si precisa, che ai fini della stima del prezzo unitario da applicare, il CTU ha preferito evitare l'utilizzo di dati desunti da rogiti notarili, in quanto spesso tali dati appaiono non veritieri per motivi di cautela fiscale.

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

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, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Per la stima si è tenuto altresì conto delle fluttuazioni negli ultimi anni del mercato immobiliare (non positivi) e definendo così quegli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Inoltre, per la stima del compendio oggetto di perizia, si è tenuto assunto come parametro il prezzo a mq di superficie lorda residenziale (coperta), attribuendo il coefficiente di pertinenza di 0,25 per i balconi dell'appartamento.

Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc....



Questa indagine ha inoltre fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, un valore unitario al metro quadro pari ad €mq 700,00 (Eurosettecento/00).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Messina

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 700,00 = **70.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione dovuta all'immediatezza della venditagiudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come dadisp. del G.E. (min.15%)	-10.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, si precisa, che ai fini della stima del prezzo unitario da applicare, il CTU ha preferito evitare l'utilizzo di dati desunti da rogiti notarili, in quanto spesso tali dati appaiono non veritieri per motivi di cautela fiscale.

Il metodo di stima sintetico utilizzato, mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, mediante l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra

una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

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, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Per la stima si è tenuto altresì conto delle fluttuazioni negli ultimi anni del mercato immobiliare (non positivi) e definendo così quegli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Inoltre, per

la stima del compendio oggetto di perizia, si è tenuto assunto come parametro il prezzo a mq di superficie lorda residenziale (coperta), attribuendo il coefficiente di pertinenza di 0,25 per i balconi dell'appartamento.

Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc....

Questa indagine ha inoltre fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, un valore unitario al metro quadro pari ad €mq 700,00 (Eurosettecento/00).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Venetico, agenzie: Messina



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,00	0,00	59.500,00	59.500,00
				59.500,00 €	59.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 58.950,00**

data 29/03/2022

il tecnico incaricato
DOMENICO BUCCA

