



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Armaleo Domenico

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2022

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 36/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MESSINA Via Nazionale 164, frazione Villaggio Giampieri Marina, della superficie commerciale di **154,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (G. [REDACTED] P. [REDACTED])

L'immobile è composto da: Piano terra con soggiorno, cucina, wc con disimpegno e corte esterna con una piccola struttura esterna in alluminio/vetro prospiciente l'ingresso della cucina. Piano primo con disimpegno, n. 2 camere da letto di cui una con cabina armadio, bagno e balcone. Piano secondo (sottotetto) con unico vano, wc e piccolo ripostiglio. I vari piani sono collegati da una scala interna. All'interno l'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive, ad eccezione di alcune parti al piano primo e secondo nelle quali si presentano delle macchie di muffa o umidità da infiltrazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli impianti, da collaudare, sono in sufficiente stato manutentivo. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico. Non presente gas metano. Esternamente l'immobile, si presenta in buone condizioni manutentive. L'accesso comune avviene dal sub. 11 indicato come B,C.N,C,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 608 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 164, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da atto di compravendita del 19/09/2001 rep. 30120 Notaio Paderni Giovanni in Messina
Coerenze: Nord ed est con corte esclusiva, ad Ovest con immobile altra ditta e a Sud con ingresso comune.
Si premette che l'immobile al foglio 206 part. 608 sub. 10 è originato dai precedenti immobili Foglio 206 Part. 68 subb. 5-6. Inoltre erroneamente è stato riportato il titolo di trasferimento immobile del 28/09/2000 anziché l'atto di compravendita del 19/01/2001 rep. 30120.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.460,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.087,25
Data della valutazione:	17/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



In data 25/05/2010 ai nn. 16809/11763 risulta trascritta SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE del 08/01/2008 rep. 4615 emesso dal Tribunale di Messina sede Messina, a favore di [REDACTED] nata a Messina il 2 [REDACTED] c.f.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] 8 c.f.: P [REDACTED], avente ad oggetto gli immobili di Messina Foglio 206 Part. 608 subb. 5 e 6. Si Riporta il quadro D: i Sigg. [REDACTED] vivranno separatamente, liberi di fissare ovunque la loro residenza, anche all'estero; i figli a [REDACTED], [REDACTED] o S [REDACTED] e M [REDACTED] e S [REDACTED]a, restano affidati alla madre, con la quale coabiteranno nella casa coniugale, ad essa madre assegnata e sita in Messina, via Nazionale n. 164, Vill. Giampileri Marina di proprietà del Sig. [REDACTED]o.

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:

uso, trascritta il 25/05/2010 a Messina ai nn. 11763/16809, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Separazione consensuale con assegnazione casa coniugale. La formalità è riferita solamente a Grava su Messina foglio 206 Part. 608 sub. 5 e sub. 6. In data 25/05/2010 ai nn. 16809/11763 risulta trascritta SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE del 08/01/2008 rep. 4615 emesso dal tribunale di Messina sede Messina, a favore di [REDACTED] nata a Messina il 28/04/1973 c.f.: [REDACTED], contro [REDACTED] nato a Messina il 08/07/1968 c.f.: P [REDACTED], avente ad oggetto gli immobili di Messina Foglio 206 Part. 608 subb. 5 e 6. Si Riporta il quadro D: i Sigg. [REDACTED] vivranno separatamente, liberi di fissare ovunque la loro residenza, anche all'estero; i figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] restano affidati alla madre, con la quale coabiteranno nella casa coniugale, ad essa madre assegnata e sita in Messina, via Nazionale n. 164, Vill. Giampileri Marina di proprietà del sig. [REDACTED].

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 **legale** attiva, registrata il 30/05/2007 a Messina ai nn. 63820/2007, a favore di Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione sede Messina, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: €146.071,66.

Importo capitale: €73.035,33.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina foglio 206 part. 608 subb. 3-5-6, unitamente ad altri beni.

ipoteca **legale** attiva, registrata il 12/01/2016 a Messina ai nn. 513/48, a favore di Riscossione Sicilia Spa sede Messina, contro [REDACTED], derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: €1.556.955,68.

Importo capitale: €778.477,84.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina foglio 206 Part. 608 sub. 10 e sub. 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/06/2017 a Messina ai nn. 13945/10747, a favore di [REDACTED].



contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Grava su Messina foglio 206 Part. 608 sub. 10 e sub. 9

pignoramento, trascritta il 16/03/2022 a Messina ai nn. 6995/5616, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina foglio 206 Part. 608 sub. 10 e sub. 9

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:	
Presente Vincolo P.A.I.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/09/2001 a firma di Notaio Paderni Giovanni ai nn. 60120/15679 di repertorio, registrato il 08/10/2001 a Messina ai nn. 4217, trascritto il 29/09/2001 a Messina ai nn. 23794/19910.

Il titolo è riferito solamente a immobili foglio 206 part. 608 subb. 5-6.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile ante 01/09/1967 N. 0

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n.686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona B4e - Di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B4e sono localizzate prevalentemente lungo la fascia costiera e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di nuova edificazione, di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: - Indice di fabbricabilità fondiaria: $If = mc/mq$ 1,50. Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: - m 7,50 con 2 piani fuori terra. Indice di piantumazione e potenziamento del verde: si applicano le prescrizioni di cui all'art. 18. Distanza dalle costruzioni: vale



quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. 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. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra: finestra chiusa a sud; nellazona ripostiglio è stato realizzato un wc e una zona deposito; esternamente, collegata alla zona cucina è presente una struttura chiusa in alluminio e vetro. Piano Primo: nel wc comunicante con la camera da letto è stato realizzata una cabina armadio. Piano secondo (sottotetto): è stata eliminata la parziale tamponatura esterna a est, ampliando la zona sottotetto; apertura di finestra lato nord, ed è stato realizzato un wc. I vari piani sono collegati da scala interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa con planimetria dello stato di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra: finestra chiusa a sud; nella zona ripostiglio è stato realizzato un wc e una zona deposito; esternamente, collegata alla zona cucina è presente una struttura chiusa in alluminio e vetro. Piano Primo: nel wc comunicante con la camera da letto è stato realizzata una cabina armadio. Piano secondo (sottotetto): è stata eliminata la parziale tamponatura esterna a est, ampliando la zona sottotetto; apertura di finestra lato nord, ed è stato realizzato un wc. I vari piani sono collegati da scala interna. Invece rispetto alla planimetria precedente (1986), sono stati eseguiti lavori per i piani terra (ex sub. 5) e primo (ex sub. 6), variando la distribuzione interna e le aperture esterne, mentre al piano secondo (ex sub. 6) risultava esclusivamente una lavanderia e un terrazzo a livello. I piani terra e primo erano accessibili da corte esclusiva e da scalinata comune, mentre al piano secondo con scala esterna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria con verifica sismica

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

Costi di regolarizzazione:

- PDC in sanatoria con verifica sismica: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

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

BENI IN MESSINA VIA NAZIONALE 164, FRAZIONE VILLAGGIO GIAMPLIERI MARINA



VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MESSINA Via Nazionale 164, frazione Villaggio Giamplieri Marina, della superficie commerciale di **154,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile è composto da: Piano terra con soggiorno, cucina, wc con disimpegno e corte esterna con una piccola struttura esterna in alluminio/vetro prospiciente l'ingresso della cucina. Piano primo con disimpegno, n. 2 camere da letto di cui una con cabina armadio, bagno e balcone. Piano secondo (sottotetto) con unico vano, wc e piccolo ripostiglio. I vari piani sono collegati da una scala interna. All'interno l'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive, ad eccezione di alcune parti al piano primo e secondo nelle quali si presentano delle macchie di muffa o umidità da infiltrazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli impianti, da collaudare, sono in sufficiente stato manutentivo. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico. Non presente gas metano. Esternamente l'immobile, si presenta in buone condizioni manutentive. L'accesso comune avviene dal sub. 11 indicato come B,C,N,C,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 608 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 164, piano: T-1-2, intestato a ██████████, derivante da atto di compravendita del 19/09/2001 rep. 30120 Notaio Paderni Giovanni in Messina

Coerenze: Nord ed est con corte esclusiva, ad Ovest con immobile altra ditta e a Sud con ingresso comune.

Si premette che l'immobile al foglio 206 part. 608 sub. 10 è originato dai precedenti immobili Foglio 206 Part. 68 subb. 5-6. Inoltre erroneamente è stato riportato il titolo di trasferimento immobile del 28/09/2000 anziché l'atto di compravendita del 19/01/2001 rep. 30120.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, 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	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
polizia	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 mt	nella media	
autobus distante 1 km	nella media	
autostrada distante 9 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	scarso	



luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in gres nella media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in gres nella media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres/parquet al di sopra della media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare nella media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

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

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura nella media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera nella media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente al di sopra della media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:

[98,97 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221023-083048-43532 registrata in data 23/10/2022

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento piano terra	71,30	x	100 %	=	71,30
corte esclusiva piano terra fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
corte esclusiva piano terra oltre i 25 mq	56,40	x	2 %	=	1,13
veranda chiusa e coperta su corte	4,00	x	50 %	=	2,00



appartamento piano primo	62,00	x	100 %	=	62,00
balcone piano primo	6,45	x	30 %	=	1,94
sottotetto piano secondo	40,00	x	35 %	=	14,00
Totale:	265,15				154,86

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: 06/10/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: immobile in Giampileri Marina

Indirizzo: zona centro

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 1.350,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 142.200,00 pari a 1.215,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: immobile in Giampileri Marina

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.462,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (06/10/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

agenzia 100case (06/10/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00



espansione casa ag. immobiliare (06/10/2022)
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi
 Valore minimo: 1.100,00
 Valore massimo: 1.300,00

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, degli impianti, pertanto si è così definito il valore medio di 1200,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,86 x 1.200,00 = **185.835,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 185.835,60**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 185.835,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato nella valutazione del valore venale è la stima sintetica-comparativa, 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 osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari e immobiliare.it, 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	villa singola	154,86	0,00	185.835,60	185.835,60



185.835,60 €

185.835,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile non divisibile.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: € 27.875,34

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 10.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 147.460,26**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** 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: € 7.373,01

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: € 140.087,25

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MESSINA Via Nazionale 164, frazione Villaggio Giampileri Marina, della superficie commerciale di **325,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile si presenta a tre elevazioni f.t. ed è composto da: Piano terra è organizzato a ristorazione ma con destinazione residenziale. Il ristorante prende il nome "T [REDACTED] [REDACTED]" ed è composto al piano terra da: ampia corte esterna parzialmente coperta a tettoia e chiusa da elementi in alluminio e vetro, una zona servizi, una piccola vasca, una reception, angolo bar e altra area coperta con struttura in alluminio/vetro. Internamente è composto da: area forno, cucina, lavatoio, bagno, spogliatoio, vano con scala di accesso ai piani superiori e vano contatori. L'accesso avviene sia dalla corte indicata al sub. 11, sia dalla Strada Statale. Il piano primo è composto da: disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio, scala di accesso al piano superiore e ampio balcone. Al piano primo è possibile accedere anche dalla scala esterna indicata al sub. 11 indicato come B.C.N.C.. Il piano secondo (sottotetto) è composto da n. 2 vani, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo a livello. All'interno l'immobile si presenta complessivamente in discrete condizioni manutentive. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli impianti elettrico e idrico sono da collaudare. Esternamente l'immobile, si presenta in buone condizioni manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 608 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 9, consistenza 12 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 164 , piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Decreto di trasferimento immobile del 28/09/2000 rep. 1521 Tribunale di Messina
Coerenze: Nord con corte sub. 11 e immobile altra ditta; Est con corte stessa ditta e con Via Nazionale; Sud con corte stessa ditta e part. 954 altra ditta; Ovest con corte stessa ditta e S.S. 114.
Si premette che l'immobile al foglio 206 part. 608 sub. 9 è originato dall'immobile al Foglio 206 Part. 608 sub. 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	325,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 259.675,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 246.691,25
Data della valutazione:	17/11/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Oltre al Debitore, l'immobile è occupato dalla mamma dello stesso esecutato, la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 0 [REDACTED] e residente in detto immobile. Inoltre vivono nello stesso immobile la compagna [REDACTED] nata in [REDACTED] il 2 [REDACTED] ed i figli minorenni [REDACTED] e [REDACTED]. Il piano terra è occupato dal "[REDACTED] [REDACTED]" con attività di ristorazione, esercitata da un Associazione della quale è Presidente il debitore esecutato [REDACTED].

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 **legale** attiva, registrata il 30/05/2007 a Messina ai nn. 63820/2007, a favore di Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione sede Messina, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: €146.071,66.

Importo capitale: €73.035,33.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina foglio 206 part. 608 subb. 3-5-6, unitamente ad altri beni.

ipoteca **legale** attiva, registrata il 12/01/2016 a Messina ai nn. 513/48, a favore di Riscossione Sicilia Spa sede Messina, contro [REDACTED], derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: €1.556.955,68.

Importo capitale: €778.477,84.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina foglio 206 Part. 608 sub. 10 e sub. 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/06/2017 a Messina ai nn. 13945/10747, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina foglio 206 Part. 608 sub. 10 e sub. 9

pignoramento, trascritta il 20/09/2017 a Messina ai nn. 22375/17367, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina foglio 206 Part. 608 sub. 9

pignoramento, trascritta il 16/03/2022 a Messina ai nn. 6995/5616, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina foglio 206 Part. 608 sub. 10 e sub. 9

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:	
Presente Vincolo P.A.I.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento, con atto stipulato il 28/09/2000 a firma di Tribunale civile di Messina ai nn. 1521 di repertorio, trascritto il 20/10/2000 a Messina ai nn. 23250/19486.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 206 part. 608 sub. 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile ante 01/09/1967 N. 0.

Il primo accatastamento risale al 1939

Concessione edilizia N. 8048, intestata a Panarello Alessandro, per lavori di ristrutturazione, presentata il 25/11/1983 con il n. - di protocollo, rilasciata il 31/08/1984 con il n. * di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n.686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona B4e - Di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B4e sono localizzate prevalentemente lungo la fascia costiera e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di nuova edificazione, di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: - Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 1,50. Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: - m 7,50 con 2 piani fuori terra. Indice di piantumazione e potenziamento del verde: si applicano le prescrizioni di cui all'art. 18. Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. 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. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano terra: diversa distribuzione interna con realizzazione vano spogliatoio, apertura e modifica di alcuni infissi esterni. Piano primo: realizzazione piccolo locale tecnico e ampliamento balcone lato sud.

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

Costi di regolarizzazione:

- Misurazione, rappresentazione grafica e Docfa con aggiornamento della planimetria catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano terra: realizzazione sulla corte di struttura in alluminio e vetro, di: una reception con copertura in legno a falda, angolo bar, servizi igienici, ampliamento della zona cucina-forno, zona spogliatoio, area contatori, parte di tettoia con struttura precaria in alluminio/vetro, oltre alla modifica/spostamento di alcuni infissi interni ed esterni. Piano primo: ampliamento del balcone lato sud, diversa distribuzione interna e variazione di alcune aperture esterne. Piano sottotetto: realizzazione del balcone lato sud, variazione delle aperture esterne e diversa distribuzione interna mediante la realizzazione di un disimpegno e di un bagno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato originario come da progetto autorizzato: €8.000,00
- Pratica P.D.C in sanatoria previo verifica calcoli statici: €7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi.

Si prevedono le seguenti opere di rimozione e ripristino dello stato di fatto al piano terra: reception con copertura in legno a falda, angolo bar, servizi igienici, ampliamento della zona cucina-forno, chiusura apertura zona spogliatoio, vano contatori e parte di tettoia con struttura precaria in alluminio/vetro.

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

BENI IN MESSINA VIA NAZIONALE 164, FRAZIONE VILLAGGIO GIAMPILIERI
MARINA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A



villa singola a MESSINA Via Nazionale 164, frazione Villaggio Giampileri Marina, della superficie commerciale di **325,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile si presenta a tre elevazioni f.t. ed è composto da: Piano terra è organizzato a ristorazione ma con destinazione residenziale. Il ristorante prende il nome "██████████" ed è composto al piano terra da: ampia corte esterna parzialmente coperta a tettoia e chiusa da elementi in alluminio e vetro, una zona servizi, una piccola vasca, una reception, angolo bar e altra area coperta con struttura in alluminio/vetro. Internamente è composto da: area forno, cucina, lavatoio, bagno, spogliatoio, vano con scala di accesso ai piani superiori e vano contatori. L'accesso avviene sia dalla corte indicata al sub. 11, sia dalla Strada Statale. Il piano primo è composto da: disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio, scala di accesso al piano superiore e ampio balcone. Al piano primo è possibile accedere anche dalla scala esterna indicata al sub. 11 indicato come B.C.N.C.. Il piano secondo (sottotetto) è composto da n. 2 vani, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo a livello. All'interno l'immobile si presenta complessivamente in discrete condizioni manutentive. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli impianti elettrico e idrico sono da collaudare. Esternamente l'immobile, si presenta in buone condizioni manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 608 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 9, consistenza 12 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 164 , piano: T-1-2, intestato a ██████████, derivante da Decreto di trasferimento immobile del 28/09/2000 rep. 1521 Tribunale di Messina
Coerenze: Nord con corte sub. 11 e immobile altra ditta; Est con corte stessa ditta e con Via Nazionale; Sud con corte stessa ditta e part. 954 altra ditta; Ovest con corte stessa ditta e S.S. 114.
Si premette che l'immobile al foglio 206 part. 608 sub. 9 è originato dall'immobile al Foglio 206 Part. 608 sub. 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, 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	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
polizia	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 mt	nella media	
autobus distante 1 Km	nella media	
autostrada distante 9 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	scarso	



luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare

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

Delle Strutture:

solai: soletta in cemento armato in opera

strutture verticali: costruite in muratura

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in gres

pavimentazione esterna: realizzata in gres

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non isolato

CLASSE ENERGETICA:

[87,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221025-083048-44508 registrata in data 25/10/2022

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 piano terra	119,00	x	100 %	=	119,00
corte esclusiva piano terra fino i 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
corte esclusiva piano terra oltre i 25 mq	380,00	x	2 %	=	7,60



tettoia	86,00	x	35 %	=	30,10
appartamento piano primo	124,00	x	100 %	=	124,00
balcone piano primo	35,00	x	30 %	=	10,50
sottotetto piano secondo	60,00	x	35 %	=	21,00
balcone piano secondo	7,00	x	30 %	=	2,10
terrazzo a livello piano secondo	29,00	x	30 %	=	8,70
Totale:	865,00				325,50

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: 06/10/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: immobile in Giampileri Marina

Indirizzo: zona centro

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 1.350,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 142.200,00 pari a 1.215,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: immobile in Giampileri Marina

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.462,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (06/10/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.000,00



Valore massimo: 1.500,00
 agenzia 100case (06/10/2022)
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi
 Valore minimo: 900,00
 Valore massimo: 1.100,00
 espansione casa ag. immobiliare (06/10/2022)
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi
 Valore minimo: 800,00
 Valore massimo: 900,00

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, degli impianti, pertanto si è così definito il valore medio di 1000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 325,50 x 1.000,00 = **325.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 325.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 325.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato nella valutazione del valore venale è la stima sintetica-comparativa, 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	villa singola	325,50	0,00	325.500,00	325.500,00
				325.500,00 €	325.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile non divisibile. La divisione di ogni piano, comporterebbe problemi tecnici-impiantistici di dispendiosa soluzione, oltre all'abbassamento del valore economico.

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€ 48.825,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 17.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 259.675,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€ 12.983,75
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:	€ 246.691,25

data 17/11/2022

il tecnico incaricato
Arch. Francesco La Cava

