



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GUBER BANCA S.P.A.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CONCETTINA SPAGNOLO

CF:SPGCCT80R59F158U

con studio in MESSINA (ME) VIA UGO BASSI, 144 - IS. 125

telefono: 090694252

email: arch_spagnolo@libero.it

PEC: concettina.spagnolo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROMETTA Via Nazionale, della superficie commerciale di **140,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di stima, costruito in c.a. alla fine degli anni '80, si trova nel Comune di Rometta (Messina); ad esso si accede varcando il cancello carrabile/pedonale che si trova sulla Via Nazionale 169.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 4, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2784 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, .

A1 albergo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 170.702,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 145.031,64
Data della valutazione:	22/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In occasione del sopralluogo il debitore ha dichiarato a verbale di abitare l'immobile in oggetto.

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: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2009 a firma di Notaio Vincenzo Di Pasquale di Francavilla di Sicilia ai nn. Rep. 144356 - Racc. 16505 di repertorio, a favore di CHE BANCA! s.p.a. con sede in Milano, via Aldo Manuzio 7, contro

Importo ipoteca: 95.250,00.

Importo capitale: 63.500.

Iscritta a Messina l'11/05/2009 ai N. 16701/3288

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 13/06/2022 a Messina ai nn. 15985/12755, a favore di Che Banca! s.p.a., contro

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:	€ 587,47
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 65,49
Millesimi condominiali:	134,57

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni acquisite dall'Amministratore del Condominio (vedi ALL. 17) "*non ci sono allo stato spese straordinarie deliberate nè cause civili in corso o vincoli particolari riferite alla suddetta unità immobiliare.*"

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 Atto di Compravendita (dal 09/03/1989 fino al 18/06/2009), con atto stipulato il 09/03/1989 a firma di Notaio Giuseppe Bruni di Messina ai nn. Rep. 42959 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a Messina ai nn. 8284/6943

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 18/06/2009), con atto stipulato il 18/06/2009 a firma di Notaio Giovanni Basile di Spadafora ai nn. Rep. 56975 - Racc. 14423 di repertorio, trascritto il 15/07/2009 a Messina ai nn. 24636/16742

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



La zona destinata a parcheggio auto, come indicato nell'atto di compravendita, risulta essere condominiale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **Concessione edilizia n.53/1982**, intestata [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato a 4 el. f.t. e piano cantina e di 2 fabbricati a 4 el. f.t., rilasciata il 07/09/1983.
Prot.3400/266

N. **Certificato di Conformità n.2885/448/Cr**, rilasciata il 20/05/1987

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionista per pratica CILA in sanatoria: € 1.500,00: € 1.500,00
- sanzione art. 3 comma 5 L.R. 16/2016 intervento in sanatoria cap. 652/2: € 1.000,00
- tariffa urbanistica cap 327/3: € 15,00
- diritti di segreteria cap. 327/1: € 20,00

Regolarizzabile tramite Pratica CILA in sanatoria ai sensi della L.R. 16/2016

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella corte esclusiva sono stati realizzati una doccia in muratura ed un locale lavanderia realizzato in legno con infissi in lvc.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista per redazione pratica PdC: € 2.000,00
- da quantificare a cura dell'ufficio Tecnico del Comune di Rometta

Da informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Rometta risulta che tali opere siano sanabili a seguito di richiesta del PdC (Permesso di Costruire) ma che allo stato attuale non sia possibile quantificare gli oneri da versare al Comune, giacché gli stessi sono oggetto di quantificazione da parte dell'ufficio dopo la presentazione della pratica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la realizzazione di un ripostiglio in prossimità dell'ingresso, di un muretto in cucina, nonché la realizzazione di un arco in ampliamento in sostituzione della porta di accesso al soggiorno. Nella corte di pertinenza è stata invece rilevata la presenza di una doccia in muratura.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti da versare all'Agenzia del Territorio: € 50,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: E' già stata presentata pratica Docfa di variazione catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROMETTA VIA NAZIONALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROMETTA Via Nazionale, della superficie commerciale di **140,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di stima, costruito in c.a. alla fine degli anni '80, si trova nel Comune di Rometta (Messina); ad esso si accede varcando il cancello carrabile/pedonale che si trova sulla Via Nazionale 169.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 4, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2784 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, .



corte esterna





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

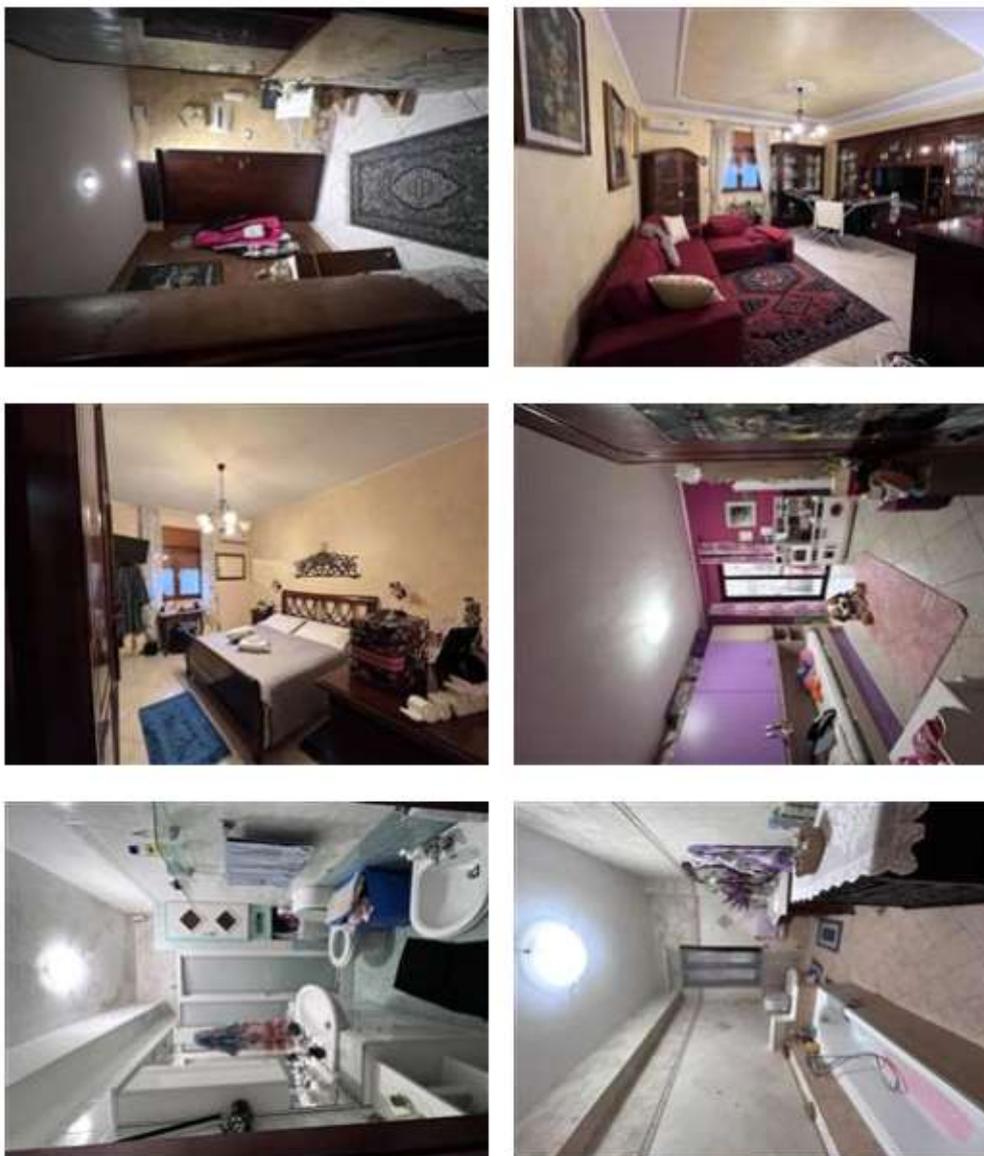
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	si di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	si di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, ubicato al piano terra, risulta così composto: un ingresso/disimpegno di circa mq 12,19, un soggiorno di mq 22,32, una cucina di circa mq 19,81, due camere da letto rispettivamente di mq 15,19 e mq 12,49, due bagni, di cui uno senza finestra, rispettivamente di mq 3,34 e mq 7,04 ed un piccolo ripostiglio di circa mq 2,00. I pavimenti di tutte le stanze sono in ceramica, alcune pareti sono tinteggiate con la tecnica dello spatolato, altre con pittura lavabile, mentre nelle pareti dell'ingresso e nell'arco che conduce al soggiorno, ci sono degli inserti in pietra. L'ingresso all'appartamento avviene tramite un portoncino corazzato, mentre le porte sono in legno tamburato e alcune con inserti in vetro, ad eccezione del bagno ove la porta è attualmente a soffioetto in pvc. Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo, in parte in pvc con vetrocamera e con zanzariera; tutti sono dotati di avvolgibile in pvc. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma mancano i radiatori; la produzione di acqua calda avviene tramite caldaia a gas. Dalla cucina e dalla camera da letto più piccola si accede ad un'ampio spazio esterno pavimentato con due diversi tipi di pavimentazione in ceramica che si sviluppa su due livelli. Qui, a ridosso della facciata vi è una cucina all'aperto in muratura ed una doccia, mentre lungo il muro perimetrale si trova un vano adibito a lavanderia realizzato in legno con infissi in pvc bianco; al centro vi è un manufatto di forma circolare realizzato in muratura, costituito da un piano d'appoggio dotato di copertura "a ombrello". Lungo tutto il perimetro si sviluppano ampie aiuole delimitate da muretti.

Complessivamente lo stato di conservazione può definirsi buono, fatta eccezione per la presenza di muffa riscontrata su tutto il soffitto del bagno senza finestra. La superficie della corte sviluppa mq 122 circa, mentre la superficie lorda dell'immobile è di circa mq 109,73.



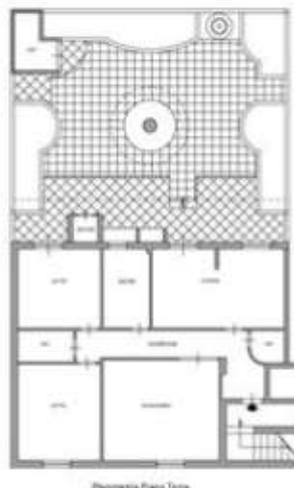


CONSISTENZA:

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	109,73	x	100 %	=	109,73
CORTE PAVIMENTATA	122,00	x	25 %	=	30,50
Totale:	231,73				140,23



ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia Grimaldi Immobiliare Messina Centro

Descrizione: Appartamento salone, due vani, cucina grande, bagno - piano 3

Indirizzo: Via Mezzasalma, Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 1.290,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 122.550,00 pari a 1.225,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 25/02/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia Soluzioni Immobiliari

Descrizione: Appartamento 3 camere, un bagno, cucina abitabile - piano terra

Indirizzo: Via Vincenzo Bellini 32, Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 1.032,61 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia Fincasa

Descrizione: Appartamento ingresso, salone, 2 camere, un bagno, cucina abitabile, bagno, ripostiglio, balcone e veranda, terrazzo mq 50 - piano primo

Indirizzo: Via Nazionale 75, Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2023

Fonte di informazione: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 840,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2023

Fonte di informazione: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per eseguire la stima dell'immobile si è proceduto ad avviare una ricerca di immobili siti nel Comune di Rometta e precisamente in località Rometta Marea, ricadenti in categoria catastale A/2, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in questione, per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Sono state quindi consultate, sempre con riferimento al Comune di Rometta (località Rometta Marea), le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Nel dettaglio:

1) Con riferimento alle valutazioni OMI, per il Comune di Rometta i valori espressi per "abitazioni civili" in normale stato di conservazione, oscilla tra €/mq 840,00 ed €/mq 1250,00. Stante il buono stato di conservazione in cui si trova l'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo considerare, per l'OMI, il valore più elevato e cioè: €/mq 1250,00.

2) Dalle indagini svolte relativamente agli annunci pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per abitazioni proposte in vendita nella zona di Rometta, località Rometta Marea, risulta che i prezzi richiesti, decurtati di una percentuale pari al 5% ragionevolmente ipotizzabile nello svolgimento della trattativa, in considerazione della tipologia degli immobili proposti in vendita, oscillino tra un minimo di circa €/mq 1.032,61 ed un massimo di circa €/mq 1225,50.

Dall'osservazione dei valori sopra determinati, riepilogando si possono considerare congrui i seguenti valori:

- OMI €/mq 1.250,00

- Annunci immobiliari un valore arrotondato tra €/mq 1030,00 ed €/mq 1.230,00

Tali importi sono compatibili con le valutazioni espresse dall'OMI, per cui, considerando anche la presenza dell'ampia corte, che rende più appetibile sul mercato l'immobile oggetto di stima, si ritiene che ragionevolmente, all'immobile considerato possa essere attribuito un valore pari a circa €/mq 1.250,00 che può ritenersi congruo alla luce delle superiori indagini e considerazioni.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta essere: €/mq 1250,00 x mq 140,23 (sup. commerciale) = €. 175.287,50.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **175.287,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.287,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.287,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Rometta, ricadenti nella categoria catastale dell'immobile oggetto di stima, con caratteristiche simili per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 2) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina - Comune di Rometta, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Rometta, agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA 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	140,23	0,00	175.287,50	175.287,50
				175.287,50 €	175.287,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.585,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 170.702,50

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: €. 25.605,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 65,49

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 145.031,64

data 22/04/2023

il tecnico incaricato
CONCETTINA SPAGNOLO

