



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 97/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

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

GIUDICE:  
Dott. Domenico Armaleo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Gabriella Lombardo**

CF: LMBGRL74E43F158H  
con studio in MESSINA (ME) VIA CONSOLARE POMPEA 75, condominio casa del g  
telefono: 00393473659864  
email: gabriellalombardo@tiscali.it  
PEC: gabriella.lombardo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2021

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a TORRENOVA contrada Rosmarino, della superficie commerciale di **161,93** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa singola a due elevazioni fuori terra ed ampio giardino di pertinenza, accessibile da due cancelli carrabili ed uno pedonale. Si compone, al piano terra, di una zona giorno con camino, piccola cucina, camera e bagno; al piano primo di tre camere e due bagni. Vi è, inoltre, un vano seminterrato adibito a locale tecnologico. L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e muri di tamponamento in mattoni. Tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, citofonico e di riscaldamento. Gli infissi esterni sono quasi tutti in legno, qualcuno in alluminio, le porte interne in legno, come quella di accesso all'abitazione. L'immobile si trova, inoltre, a pochi passi dal mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 403 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ROSMARINO TORRENOVA, piano: T - 0001 INT. 7  
graffata particella n. 410

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1985.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>161,93 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>€ 162.133,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 162.133,60</b>
Data della valutazione:	<b>14/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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**, iscritta il 26/01/2013 a Verona ai nn. 1914/183, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Importo capitale: 200000

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

pignoramento, trascritta il 14/03/2016 a Brescia ai nn. 6444/775, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 13/09/2016 a Brescia ai nn. 23601/2825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 09/01/2017 a Brescia ai nn. 354/39, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 10/08/2017 a Brescia ai nn. 20078/2329, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 22/10/2019 a Brescia ai nn. 13842/10836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

ordinanza di sequestro conservativo, trascritta il 22/10/2019 a Brescia ai nn. 28997/21874, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **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:

l'immobile non fa parte di alcun condominio

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1998), con atto stipulato il 25/03/1998 a firma di Notaio Treccani Franco ai nn. 84544 di

repertorio, trascritto il 24/04/1998 a Brescia ai nn. 8430/7268

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di costruzione N. **14/1977**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 28/02/1977 con il n. 14 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **18/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/1989 con il n. 18 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è riscontrata una difformità nella distribuzione degli spazi interni, regolarizzabile mediante il deposito di pratica CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per deposito pratica CILA in sanatoria: €1.035,00
- competenze tecniche: €500,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si ritiene necessario adeguare gli impianti a quanto previsto dalla vigente normativa in materia

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento impianto elettrico: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN TORRENOVA CONTRADA ROSMARINO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a TORRENOVA contrada Rosmarino, della superficie commerciale di **161,93** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa singola a due elevazioni fuori terra ed ampio giardino di pertinenza, accessibile da due cancelli carrabili ed uno pedonale. Si compone, al piano terra, di una zona giorno con camino, piccola cucina, camera e bagno; al piano primo di tre camere e due bagni. Vi è, inoltre, un vano seminterrato adibito a locale tecnologico. L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e muri di tamponamento in mattoni. Tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, citofonico e di riscaldamento. Gli infissi esterni sono quasi tutti in legno, qualcuno in alluminio, le porte interne in legno, come quella di accesso all'abitazione. L'immobile si torva, inoltre, a pochi passi dal mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 403 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ROSMARINO TORRENOVA, piano: T - 0001 INT. 7  
graffata perticella n. 410

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1985.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

mediocre

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

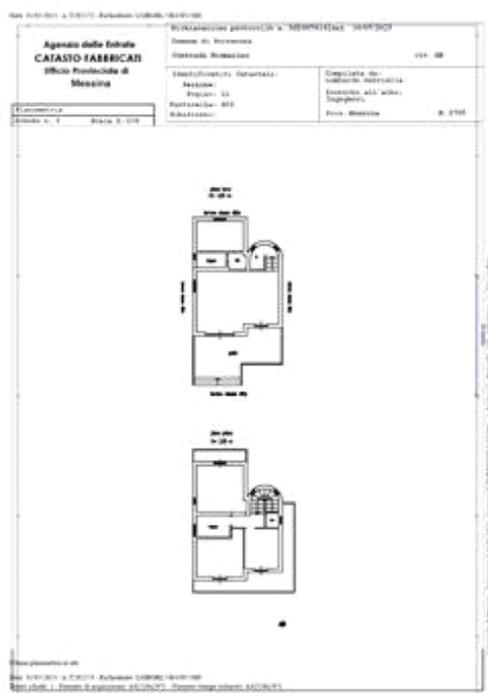
L'esecutato non ha consegnato il libretto di impianto della caldaia per cui non è stato possibile procedere alla redazione e successivo deposito dell'attestato di prestazione energetica

CONSISTENZA:

Criterio 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*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
soggiorno	38,30	x	100 %	=	38,30
bagno	4,15	x	100 %	=	4,15
disimpegno	2,63	x	100 %	=	2,63
amera	13,40	x	100 %	=	13,40
cucina	4,60	x	100 %	=	4,60
vano scala	1,90	x	100 %	=	1,90
wc	2,06	x	100 %	=	2,06
camera	20,25	x	100 %	=	20,25
bagno	5,85	x	100 %	=	5,85
disimpegno	2,83	x	100 %	=	2,83
vano scala	5,40	x	100 %	=	5,40
camera	16,85	x	100 %	=	16,85
camera	15,50	x	100 %	=	15,50
balcone	4,50	x	25 %	=	1,13
balcone	16,90	x	25 %	=	4,22
patio	24,40	x	35 %	=	8,54
giardino	25,00	x	10 %	=	2,50
giardino	591,00	x	2 %	=	11,82
<b>Totale:</b>	<b>795,52</b>				<b>161,93</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,93 x 1.200,00 = **194.316,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 194.316,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 194.316,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torrenova, agenzie: locali e telematiche, osservatori del mercato immobiliare Banca dati osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate

### 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	161,93	0,00	194.316,00	194.316,00
				<b>194.316,00 €</b>	<b>194.316,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Riduzione del valore del 15% per per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-15%	-29.147,40
		<b>29.147,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.035,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 162.133,60**

**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: **€ 162.133,60**

data 14/06/2023

il tecnico incaricato  
Ing. Gabriella Lombardo