



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BNL SpA.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SALVATORE LEANDRI

CF:LNSVT75E03F158I

con studio in MESSINA (ME) via Grattoni 39

telefono: 335228046

email: studio.leandri@gmail.com

PEC: salvatore.leandri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA Via dell'Artigianato 16, della superficie commerciale di **108,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano primo dell'edificio di maggior consistenza con struttura portante in c.a e muratura collaborante. L'accesso al predetto cespite avviene mediante l'ingresso prospettante la pubblica via dell'Artigianato, mediante un portoncio in alluminio che si immette in un piccolo androne scala. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: ingresso, due disimpegni, ripostiglio, due camere (in pianta L1 ed L2), due wc, una zona pranzo, un angolo cottura. Inoltre fanno parte della predetta U.I. un balcone prospettante la pubblica via ed una corte di proprietà esclusiva. Inoltre fa parte integrante della predetta U.I., ma con ingresso indipendente dal pianerottolo una camera. La superficie calpestabile è pari a circa mq. 86,00. Mentre l'altezza interna è pari a mt 3,10, mentre quella dell'angolo cottura, del disimpegno e del wc prospettanti la corte, è pari a mt 2,75

Si precisa nuovamente, che l'unità immobiliare, risulta difforme ai titoli edilizi presenti in atti presso gli uffici pubblici comunali. Nello specifico, il cespite de quo risulta incrementato dal punto di vista volumetrico, nella zona antistante la corte esterna.

Per ulteriori informazioni, si rimanda alla disamina della documentazione tecnica e fotografica allegata alla presente perizia tecnica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1258 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 6 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Costa, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fronte nord "terreno libero altra ditta": sud "altra U.I. attigua"; fronte est "Via Costa" (oggi via dell'Artigianato); fronte ovest "terreno altra ditta"

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.435,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.169,92
Data della valutazione:	22/02/2023



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 23/05/2019 ai nn. 1640, trascritta il 04/07/2019 ai nn. 17925/13325, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Per la quota di 1/2 di piena proprietà del bene oggetto

pignoramento, registrata il 06/04/2021 ai nn. 906, trascritta il 18/05/2021 ai nn. 13006/10152, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
Millesimi condominiali:	L'immobile oggetto della presente si trova in stabile privo di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 25/02/1999 a firma di Notaio Basile Giovanni ai nn. 23642 di repertorio, trascritto il 26/03/1999 a



Messina ai nn. 8108/6931

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 25/02/1999 a firma di Notaio Giovanni Basile ai nn. 23642 di repertorio, trascritto il 26/03/1998 a Messina ai nn. 8108/6931

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Commissione Edilizia N. C.E. del 01/08/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato a due elevazioni f.t. in Villafranca T., rilasciata il 01/08/1962, agibilità del 10/06/1964

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Decreto A.R.T.A. Sicilia n. 104 del 21-02-2005 e succ. agg. del D. A. n.18 del 04-04-2008, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Completamento e Recupero art. 27 N.T.A. Comunali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Incremento volumetrico lato OVEST immobile (normativa di riferimento: l' art. 40 comma 6 della L. 47/85, prevede che entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, venga presentata domanda di sanatoria riferita all'ultimo condono edilizio attuato ed in particolare alla L. 323/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini di 120 giorni dal decreto di trasferimento per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, riferita alla L. 326/03 sul condono edilizio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo presunto per oblazioni, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria, salvo conguaglio da parte del comune prima del titolo edilizio a: €12.000,00
- Progettazione, pratica in sanatoria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento superficie utile immobile (normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

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

Costi di regolarizzazione:



- TM in ampliamento e pratica DOCFA in ampliamento: €1.160,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA VIA DELL'ARTIGIANATO 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA Via dell'Artigianato 16, della superficie commerciale di **108,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano primo dell'edificio di maggior consistenza con struttura portante in c.a e muratura collaborante. L'accesso al predetto cespite avviene mediante l'ingresso prospettante la pubblica via dell'Artigianato, mediante un portoncino in alluminio che si immette in un piccolo androne scala. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: ingresso, due disimpegni, ripostiglio, due camere (in pianta L1 ed L2), due wc, una zona pranzo, un angolo cottura. Inoltre fanno parte della predetta U.I. un balcone prospettante la pubblica via ed una corte di proprietà esclusiva. Inoltre fa parte integrante della predetta U.I., ma con ingresso indipendente dal pianerottolo una camera. La superficie calpestabile è pari a circa mq. 86,00. Mentre l'altezza interna è pari a mt 3,10, mentre quella dell'angolo cottura, del disimpegno e del wc prospettanti la corte, è pari a mt 2,75

Si precisa nuovamente, che l'unità immobiliare, risulta difforme ai titoli edilizi presenti in atti presso gli uffici pubblici comunali. Nello specifico, il cespite de quo risulta incrementato dal punto di vista volumetrico, nella zona antistante la corte esterna.

Per ulteriori informazioni, si rimanda alla disamina della documentazione tecnica e fotografica allegata alla presente perizia tecnica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1258 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 6 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Costa, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fronte nord "terreno libero altra ditta": sud "altra U.I. attigua"; fronte est "Via Costa" (oggi via dell'Artigianato); fronte ovest "terreno altra ditta"

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 100



autostrada distante 300



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

scarso

luminosità:

scarso

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: realizzato in alluminio



infissi esterni: realizzati in alluminio



infissi interni: porte realizzati in legno tamburato



<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	★★★★★★★★★★
Delle Strutture:	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[45,32 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 20230222-083105-84466 registrata in data 22/02/2023

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 unità immobiliare (SEL)	103,35	x	100 %	=	103,35
Superficie balcone	8,20	x	20 %	=	1,64
Superficie corte esclusiva	35,02	x	10 %	=	3,50
Totale:	146,57				108,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente raggugliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq. 600,00. Sono stati applicati, diversi coefficienti di ragguglio per le superfici, in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 100% per la superficie commerciale, 30% per il balcone e 10% per la corte di proprietà esclusiva dell'U.I. Ricavando di fatto, per l'appartamento una superficie commerciale compreso balcone e corte pari a circa mq. 108,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,49 x 600,00 = **65.095,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 65.095,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 65.095,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in oggetto ricade nella zona semicentrale del comune di Villafranca Tirrena, nelle vicinanze dell'agglomerato artigianale del medesimo comune. Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL), che include lo spessore dei muri perimetrali (se contigui, da conteggiare al 50%), dei pilastri/colonne, dei condotti verticali (cavedi interni all'immobile), dello spessore dei tramezzi.

Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq. 600,00. Inoltre, per le superficie dei balconi, è stato applicato il coefficiente di ragguaglio pari al 30%, mentre per quella della corte, è stato applicato il coefficiente di ragguaglio pari al 10%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, agenzie: Villafranca Tirrena, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate, il Borsino Immobiliare, il Sole 24 ore

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	108,49	0,00	65.095,20	65.095,20
				65.095,20 €	65.095,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 16.660,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.435,20

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	€ 7.265,28
--	-------------------



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 41.169,92

data 22/02/2023

il tecnico incaricato
SALVATORE LEANDRI

