

Espropriazioni immobiliari N. 149/2021
promossa da: Credito Fondiario S.p.A.



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Credito Fondiario S.p.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Domenico Armaleo

CUSTODE:

Avv. Antonello Garufi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SALVATORE MANCUSO

CF MNC5VT69M08F158R
con studio in MESSINA (ME) VIA XXIV MAGGIO, 18
telefono: 090674513
fax: 090674513
email: salvatoremanCUSO@alice.it
PEC: salvatoremanCUSO@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A N. 1 deposito al piano terra con accesso autonomo e n.1 abitazione composta da locale deposito al piano terra e appartamento al 1° e 2° a Messina Via Dietro Chiesa, frazione San Filippo Superiore, della superficie commerciale di 152,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato è sito nella parte più a monte del piccolo villaggio di San Filippo Superiore (frazione di Messina), si può raggiungere solo a piedi con passaggi stretti tra viuzze e scale. Il fabbricato si divide in 4 subalterni tra piano terra (2), primo (1) e secondo (1).

Il deposito con accesso autonomo è censito al subalterno 3. L'immobile adibito prevalentemente ad appartamento è censito al subalterno 2 con destinazione deposito al piano terra; si accede tramite una scala in legno al piano primo (sub 1) composto da tre vani; da uno di essi si accede ad un balcone prospiciente la via pubblica.

Il piano secondo (sub 4), accessibile mediante scala interna dal piano primo, è composto da quattro vani oltre ad un servizio; alcune pareti di distribuzione interna risultano parzialmente crollate così come i soffitti in cannucciato che presentano un cedimento dalle strutture di copertura.

In generale si trovano diversi cedimenti di intonaco e l'assenza di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di interpiano 3 ml. Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 14 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 02, consistenza 18 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Dietro Chiesa, piano: Terra, intestato a
- foglio 130 particella 14 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Via Dietro Chiesa, piano: Secondo, intestato a
- foglio 130 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Dietro Chiesa, piano: Primo, intestato a
- foglio 130 particella 14 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 02, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: Via Dietro Chiesa, piano: Terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	176,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.500,00
Data della valutazione:	17/01/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Immobile non abitato

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: Nessuna.**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** attiva, stipulata il 12/06/2007 a firma di Notaio Pietro Restuccia ai nn. 46543/6653 di repertorio, a favore di Banco Popolare di Novara S.p.A., [REDACTED] derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 88.000,00 €

Importo capitale: 44.000,00 €

Durata ipoteca: 25 anni

Per la piena proprietà dei subalterni 1 e 3 della particella 14.

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/06/2007 a firma di Notaio Pietro Restuccia ai nn. 46544/6654 di repertorio, a favore di Banco Popolare di Novara S.p.A., [REDACTED], derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 82.000,00 €

Importo capitale: 41.000,00 €

Durata ipoteca: 25 anni

Per la piena proprietà dei subalterni 2 e 4 della particella 14.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/10/2021 a Tribunale di Messina ai nn. 27183/21353, a favore di Leviticus Spv S.r.l. e per essa quale mandataria il CREDITO FONDIARIO S.P.A., [REDACTED] derivante da Mutuo ipotecario.

Per la piena proprietà gravante su tutti gli immobili.

*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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 12/06/2007), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio Pietro Restuccia ai nn. 46541/6651 di repertorio, trascritto il 18/06/2007 a Messina ai nn. 25877 RG - 15027 RP.

Il titolo è riferito solamente alle porzioni censite al fg. 130 part. 14 subaltermi 2 - 4

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 12/06/2007), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio Pietro Restuccia ai nn. rep. 46542/6652 di repertorio, trascritto il 18/06/2007 a Messina ai nn. 25878 RG - 15028 RP.

Il titolo è riferito solamente alle porzioni censite al fg. 130 part. 14 subaltermi 1 - 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (dal 28/07/1940 fino al 14/09/1949), trascritto il 22/01/1941 a Messina ai nn. 819 RG - 893 RP

[REDACTED]
13203 RG.

Il titolo è riferito solamente alle porzioni censite al fg. 130 part. 14 subaltermi 2 - 4

[REDACTED] in forza di Atto di divisione (dal 14/09/1949 fino al 19/03/1966), con atto stipulato il 14/09/1949 a firma di Notaio Ediaro Lombardo, trascritto il 11/10/1949 a Messina ai nn. 12467 RP - 13203 RG.

Il titolo è riferito solamente alle porzioni censite al fg. 130 part. 14 subaltermi 1 - 3

[REDACTED] quota di 1/1, in forza di Successione ereditaria in [REDACTED] devoluta per testamento (dal 19/03/1966 fino al 12/06/2007), trascritto il 23/11/1967 a Messina ai nn. 19529 RP - 21481 RG.

Il titolo è riferito solamente alle porzioni censite al fg. 130 part. 14 subaltermi 1 - 3

[REDACTED] quota di 1/3 ciascuno, in forza di Successione ereditaria di v. Maria Concetta (dal 07/05/2005 fino al 12/06/2007), trascritto il 23/04/2005 a Messina ai nn. 14434/8271.

Il titolo è riferito solamente alle porzioni censite al fg. 130 part. 14 subaltermi 2 - 4.

Accettazione tacita trascritta il 16/11/2021 nn. 30897 RG - 24290 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Immobile realizzato antecedentemente al 1967 - planimetria di primo impianto in catasto del 14/02/1966

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 per realizzazione di un tramezzo al piano terra (sub. 2)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per CILA: €400,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione presentata dallo scrivente CTU e approvata dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0001761 del 10/01/2023 - riferito solo al sub. 2 Piano terra

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria mancante

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione presentata dallo scrivente CTU e approvata dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0001762 del 10/01/2023 - riferito solo al sub. 3 Piano terra

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA DIETRO CHIESA, FRAZIONE SAN FILIPPO SUPERIORE

N. 1 DEPOSITO AL PIANO TERRA CON ACCESSO AUTONOMO E N.1 ABITAZIONE COMPOSTA DA LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA E APPARTAMENTO AL 1° E 2° DI CUI AL PUNTO A

N. 1 deposito al piano terra con accesso autonomo e n.1 abitazione composta da locale deposito al piano terra e appartamento al 1° e 2° a Messina Via Dietro Chiesa, frazione San Filippo Superiore, della superficie commerciale di 152,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato è sito nella parte più a monte del piccolo villaggio di San Filippo Superiore (frazione di Messina), si può raggiungere solo a piedi con passaggi stretti tra viuzze e scale. Il fabbricato si divide in 4 subalterni tra piano terra (2), primo (1) e secondo (1).

Il deposito con accesso autonomo è censito al subalterno 3. L'immobile adibito prevalentemente ad appartamento è censito al subalterno 2 con destinazione deposito al piano terra; si accede tramite una scala in legno al piano primo (sub 1) composto da tre vani; da uno di essi si accede ad un balcone prospiciente la via pubblica.

Il piano secondo (sub 4), accessibile mediante scala interna dal piano primo, è composto da quattro vani oltre ad un servizio; alcune pareti di distribuzione interna risultano parzialmente crollate così come i soffitti in cannucciato che presentano un cedimento dalle strutture di copertura.

In generale si trovano diversi cedimenti di intonaco e l'assenza di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di interpiano 3 ml. Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 14 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 02, consistenza 18 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Dietro Chiesa, piano: Terra, intes
- foglio 130 particella 14 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5,



CLASSE ENERGETICA:

D[69.96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230117-083048-71241 registrata in data 17/01/2023

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
Piano secondo appartamento (sub 4)	71,00	x	100 %	=	71,00
balcone	5,00		30 %		1,50
Piano primo appartamento (sub 1)	71,00	x	100 %	=	71,00
balcone	1,70		30 %		0,50
Piano terra (sub 2)	34,00	x	50 %	=	17,00
Piano terra (sub 3)	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	212,70				176,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 176,00mq x 180,00€/mq = € 31.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.680,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.680,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adoterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni di tipo civile un valore di mercato, su immobili nuovi o ristrutturati, compreso tra 680,00€/mq e 1000,00€/mq per abitazioni di tipo economico.

Si tratta comunque di parametri non applicabili al caso in questione, considerata la significativa vetustà, lo stato di totale abbandono con presenza di cedimenti dei solai e della copertura, l'assenza di impianti, la mancanza di accesso carrabile o comunque di possibile avvicinamento al fabbricato con automezzi. Pertanto, alla luce di quanto detto, si ritiene congruo un prezzo di 180,00€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina

VALORE DI MERCATO (OMV):



Espropriazioni immobiliari N. 149/2021
promossa da: Credito Fondiario S.p.A.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	N. 1 deposito al piano terra con accesso autonomo e n.1 abitazione composta da locale deposito al piano terra e appartamento al 1° e 2°.	176,00	0,00	31.680,00	31.680,00
				31.680,00 €	31.680,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €31.280,00

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: € 4.752,00

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: € 26.528,00

arrotondato a € 26.500,00

data 17/01/2023

il tecnico incaricato
SALVATORE MANCUSO

