



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

349/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Agenzia delle Entrate - Riscossione

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:
Avv. Salvatore Santonocito

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Sergio La Spina

CF: LSPSRG61A16F158P
con studio in MESSINA (ME) VIA CENTONZE, 66
telefono: 090661539
email: architetto.sergiolaspina@gmail.com
PEC: sergio.laspina@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 349/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Via Torino 8, della superficie commerciale di **158,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura ricade al primo piano di un fabbricato ricadente nell'isolato Z del Piano Regolatore, in zona omogenea B1 - residenziale del centro urbano.

Nell'atto di vendita è riportata la destinazione d'uso dell'immobile come laboratorio artigianale, mentre nella visura catastale risulta destinazione ufficio (categoria A/10). Dalle indagini esperite dallo scrivente presso l'Archivio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina non risulta inoltrato alcun progetto di cambio di destinazione d'uso da residenziale a laboratorio artigianale o uffici.

Alla data del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è adibito a residenza dalla debitrice esecutata, per cui nella presente relazione si valuterà l'immobile con la destinazione d'uso residenziale riscontrata, conforme alla destinazione d'uso residenziale riportato nel titolo abilitativo urbanistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 4, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 228 particella 99 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 2.401,52 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 8, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/05/2020 Pratica n. ME0030965 in atti dal 20/05/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6245.1/2020)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 158,93 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 222.002,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 188.701,70 |
| Data della valutazione: | 11/10/2023 |

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:

ipoteca attiva, stipulata il 18/02/2020 ai nn. 4173/558 di repertorio, iscritta il 22/02/2000 ai nn. 481 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rinnovazione dell'ipoteca.

Importo ipoteca: 494.249,25 €.

Importo capitale: 164.749,75 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/04/2016 ai nn. 9635/7287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento esattoriale.

La formalità è riferita solamente a appartamento censito al foglio 228, part. 99 sub. 32 e i locali deposito censiti al foglio 13 part. 550 e 551.

pignoramento, trascritta il 09/11/2021 ai nn. 30102/23640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile sita in Messina via Torino is. Z n. 44 riportato al catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 228 part. 99 sub. 5, consistenza vani 7.

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:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/03/2000 a firma di notar Adele Penna, trascritto il 06/04/2000 a Messina ai nn. 8077/6799.

Il titolo è riferito solamente a appartamento adibito a laboratorio artigianale sito in Via Torino n. 8, distinto con il numero di interno 4, posto al piano primo..

Da potere della sig.ra Notaro Teresa Grazia Maria. Nell'atto pubblico viene specificato che l'immobile ha diritto all'uso esclusivo di un posto macchina contraddistinto con il n. 3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina non è stato rinvenuto alcun progetto per il cambio di destinazione da abitazione a laboratorio artigianale o ufficio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 3100/1398 e successive varianti, rilasciata il 31/08/1968, agibilità del 08/09/1972 con il n. 16931 di protocollo.

Dall'atto di compravendita si evince che l'immobile è stato realizzato giusta licenze edilizie n. 3100/1398 del 31/08/1968, n. 1104/3100/1398 bis del 02/02/1971 e n. 1908/3100/1398 ter del 26/06/1972

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa categoria catastale (A/10) rispetto alla destinazione dell'immobile (A/4)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnico e spese per presentazione pratica DOCFA: €.500,00



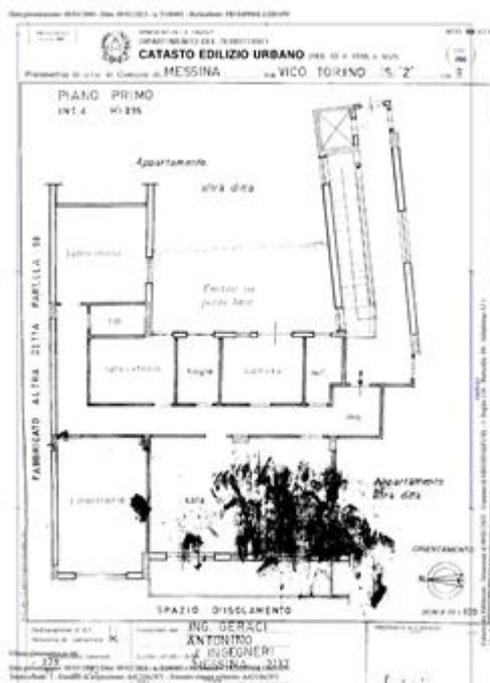


immagine n. 01- planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: stessa destinazione d'uso autorizzata nella licenza edilizia originaria (abitazione) rispetta a quella rilevata durante il soprallugo

L'immobile risulta **conforme**..

Dalle indagini esperite presso l'archivio del Comune di Messina non risulta presentata pratica per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a laboratorio artigianale.

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

BENI IN MESSINA VIA TORINO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Torino 8, della superficie commerciale di **158,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura ricade al primo piano di un fabbricato ricadente nell'isolato Z del Piano Regolatore, in zona omogenea B1 - residenziale del centro urbano.

Nell'atto di vendita è riportata la destinazione d'uso dell'immobile come laboratorio artigianale, mentre nella visura catastale risulta destinazione ufficio (categoria A/10). Dalle indagini esperite dallo scrivente presso l'Archivio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina non risulta inoltrato alcun progetto di cambio di destinazione d'uso da residenziale a laboratorio artigianale o



uffici.

Alla data del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è adibito a residenza dalla debitrice esecutata, per cui nella presente relazione si valuterà l'immobile con la destinazione d'uso residenziale riscontrata, conforme alla destinazione d'uso residenziale riportato nel titolo abilitativo urbanistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 4, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 228 particella 99 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 2.401,52 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 8, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/05/2020 Pratica n. ME0030965 in atti dal 20/05/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6245.1/2020)



foto n. 01 - vista del fabbricato e del balcone di pertinenza dell'immobile



foto n. 02 - balcone di proprietà esclusiva





foto n. 03 - corridoio



foto n. 04 - salone



foto n. 05 - salone



foto n. 06 - bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina, Messina, Catania). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Taormina, Ganzirri, Milazzo, Catania.





immagine n. 02 - località Ganzirri



immagine n. 03 - Milazzo



immagine n. 04 - Taormina



immagine n. 05 - Catania

COLLEGAMENTI

aeroporto distante aeroporto dello Stretto 30,7 km
ferrovia distante stazione centrale 220 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da salone, n. 3 vani letto, ripostiglio, cucina e doppi servizi. Pertinenza esclusiva dell'immobile è l'ampio balcone che si affaccia sullo spazio d'isolamento, adibito al parcheggio di autovetture.

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto all'uso esclusivo di un posto macchina, contraddistinto con il n. 3. Nell'atto di provenienza è altresì precisato che il cortile nel pozzo luce è concesso in uso esclusivo.

Non si è potuto procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto la proprietà non ha fornito il libretto dell'impianto termico esistente (caldaia a metano ed elementi riscaldanti in alluminio) che, tra l'altro, non risulta censito al catasto impianti regionale. Di tale situazione lo scrivente ha reso edotto il professionista delegato e custode giudiziario che, in data 11/10/2023, ha invitato il sottoscritto a depositare la relazione di stima senza l'Attestato di Prestazione Energetica.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio e vetro

ottimo

protezioni infissi esterni: serrande avvolgibili realizzate in plastica

eccellente

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e segato di marmo

eccellente

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica

buono

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

ottimo

Degli Impianti:

termico: caldaia con alimentazione in metano conformità: non rilevabile. non è stata fornito il libretto della caldaia e l'impianto non è censito al catasto regionale

al di sopra della media

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile
fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

buono

buono

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: non rilevabile

buono



foto n. 07 - letto 1



foto n. 08 - letto 2





foto n. 09 - cucina



foto n. 10 - umidità presente nel vano cucina



foto n. 11 - letto 3



foto n. 12 - balcone

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 coperta lorda | 147,50 | x | 100 % | = | 147,50 |
| balcone | 11,60 | x | 30 % | = | 3,48 |
| cortile su pozzo luce (concesso in uso esclusivo) | 26,50 | x | 30 % | = | 7,95 |
| Totale: | 185,60 | | | | 158,93 |



immagine n. 06 - planimetria dell'immobile

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 86/2015

Descrizione: Piena proprietà appartamento e sottotetto abitabile. L'appartamento risulta composto da soggiorno/letto (al piano sesto), pranzo/angolo cottura, bagno e accessori (pianosestimo), con pertinenza di due balconi e terrazzo, del condominio Master Palace Piena proprietà (per la quota 100/100) deposito di superficie catastale) Posto auto al pieno terra di pertinenza all'appartamento nell'area antistante il fabbricato non identificato catastalmente. L'area destinata al parcheggio è insufficiente per tutti i posti auto di pertinenza alle unità abitative

Indirizzo: Viale ITALIA, 171 Messina, ME

Superfici principali e secondarie: 147
Superfici accessorie: 21
Prezzo: 91.063,00 pari a 542,04 Euro/mq
Valore Ctu: 134.906,95 pari a: 803,02 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 121.416,25 pari a: 722,72 Euro/mq
Distanza: 233.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/07/2014
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 211/1995
Descrizione: Appartamento al piano secondo, composto da tre camere ed accessori.
Indirizzo: Via DOGALI, 10 Messina, ME
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo: 191.250,00 pari a 1.821,43 Euro/mq
Valore Ctu: 255.000,00 pari a: 2.428,57 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 191.250,00 pari a: 1.821,43 Euro/mq
Distanza: 265.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/12/2014
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 211/1995
Descrizione: Appartamento al piano primo, composto da sala pranzo-soggiorno, due camere ed accessori.
Indirizzo: Via Libertà, 18 Brolo, ME
Superfici principali e secondarie: 157
Superfici accessorie:
Prezzo: 81.057,00 pari a 516,29 Euro/mq
Valore Ctu: 144.100,00 pari a: 917,83 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 144.100,00 pari a: 917,83 Euro/mq
Distanza: 265.00 m
Numero Tentativi: 7

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: valore riferito al II semestre 2022, per tipologia di abitazioni civili, stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero la fruibilità, l'esposizione, i collegamenti, ecc. nonché lo stato di fatto accertato (ovvero le buone condizioni di manutenzione dell'immobile), in virtù dell'indagine di mercato eseguita dallo scrivente dalla quale è emerso che immobili in aree limitrofe (così come riportati al paragrafo precedente) sono stati oggetto di vendita ad un prezzo al metro quadro variabile da 500,00 a 1.800,00 €, accertato inoltre che il range riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al II semestre 2022 ed ad immobili in condizioni normali, indica valori variabili tra 1.300,00 e 1.900,00 € al mq si ritiene congruo, per l'immobile in questione l'importo di 1.400,00 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,93 x 1.400,00 = **222.502,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 222.502,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 222.502,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore venale al momento attuale, si è proceduto all'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di denaro ed un determinato bene in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene in regime di normalità.

Pertanto si è ritenuto confacente procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo del bene paragonando quest'ultimo ad immobili di pari caratteristiche ed appetibilità operando le aggiunte e detrazioni del caso, individuando quale parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

Quindi si sono indagati i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2022) ed in ultimo si è eseguita una ricerca di mercato (operata presso agenzie immobiliari operanti sul territorio nonché visionando i siti internet di queste ultime).

In ultimo si evidenzia che la superficie commerciale è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva (calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà) e delle superfici di accessori e pertinenze a cui saranno applicati i coefficienti riduttivi riportati nell'Allegato C del D.P.R. 138/1998.

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: operanti sul territorio

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 | 158,93 | 0,00 | 222.502,00 | 222.502,00 |
| | | | | 222.502,00 € | 222.502,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 222.002,00**

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: **€. 33.300,30**

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: **€. 188.701,70**

data 11/10/2023

il tecnico incaricato
Arch. Sergio La Spina

