



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

CUSTODE:

AVV. ALESSIA GIORGIANNI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2024

TECNICO INCARICATO:

ing. PIETRO MORGANTE

CF: MRGPTR64R01F158W

con studio in MESSINA (ME) Via N. FABRIZI 31 - IS. 194

telefono: 090696461

email: studiomorgante@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** a Messina Via Tremonti n.14 – Scala C – Int. 15, della superficie commerciale di 99,00 mq per la quota di 1/1. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo con terrazzino a livello, altezza interna pari a 2,70 m. Identificazione catastale:

- Foglio 100 particella 45 sub. 155 (catasto fabbricati), p. 3, Z.C. 002, Categoria A/2 - Classe 10 - vani catastali 5, Superf. Cat. 99 mq, rendita euro 232,41. Indirizzo catastale: Salita Tremonti n.14 Scala C Interno 15 Piano 3 - Messina.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, con primo accatastamento in data 11/12/1996. L'immobile risulta ultimato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.955,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (quota di 1/1):	€. 93.955,00

Data della valutazione: 15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: **occupato dalla sig.ra [REDACTED]**.

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: [REDACTED]*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: immobile realizzato giusta concessione edilizia n.9907 del 05/07/1989*
- 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:*

- Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 07/07/2023 ai nn. 18876 R.G. e 15148 Registro particolare; iscritto al R.G.Es. Imm. al n. 107/2023 a favore di [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] derivante da Mutuo fondiario, Rep. 716 –



Espropriazioni immobiliari N. 107/2023
Promossa da [REDACTED]

Racc. 457, del 12/03/2003 Notaio Siracusano, F.E. 24/03/2023, per la complessiva somma di € 75.212,50.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Intervento nella Procedura Immobiliare n.107/2023 R.G.Es. da parte di Agenzia delle Entrate (creditrice) contro [REDACTED] (debitore) per la complessiva somma di € 111.420,00.
- Trascrizione costituzione di fondo patrimoniale registro generale n. 46116 registro particolare n. 26798 del 27/11/2007, a favore e contro [REDACTED] nato a Messina il 19/09/1974 e [REDACTED] nata a Messina il 07/06/1976, entrambi in regime di separazione dei beni in virtù di atto per notar Giovanni Basile di Spadafora del 22/11/2007 repertorio n.5567. Al quadro 'D' della nota è riportato integralmente quanto segue: "Il bene costituente il fondo non potrà essere alienato, ipotecato, o comunque vincolato se non con il consenso di entrambi i coniugi e con al preventiva autorizzazione del Tribunale esistendo la figlia minore [REDACTED] nata a Messina il 20 aprile 2003".
- Iscrizione ruolo esattoriale registro generale n. 7745 registro particolare n. 702 del 27/03/2013 di € 134.152,92 a favore di Riscossione Sicilia S.p.a. con sede in Messina c.f. 00833920150, contro [REDACTED] nato a Messina il 19/09/1974 in virtù di atto pubblico amministrativo di Riscossione Sicilia Spa di Messina del 26/03/2013 rep. N. 27746/20212. A garanzia della somma di € 67.076,46. Ipoteca su: diritti pari a 1/2 di proprietà dell'unità immobiliare in Messina, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 100 part. 45 sub 155 cat.A/2.
- Iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 3578 registro particolare n. 283 del 09/02/2023 di € 144.000,00 a favore di Banca Intesa Spa con sede in Milano c.f. 00799960158, contro [REDACTED] nata a Messina il 07/06/1976 e [REDACTED] nato a Messina il 19/09/1974 in virtù di atto per notar Siracusano Enrico di Villafranca Tirrena del 12/03/2003 repertorio n. 716 Formalità di riferimento: iscrizione del 14/03/2003 registro particolare n. 840. Mutuo fondiario di € 96.000,00. Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina, alla via Tremonti, distinta al Catasto Fabbricati al fg.100, part.45, sub.155, Cat. A2 di 5 vani, scala Cal piano 3, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- Decreto Ingiuntivo n.78/2021, spese legali liquidate pari a € 1.000,00.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 367,44
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 3.010,63
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 122,48
Totale delle spese insolute	€ 3.500,55

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED], nato a Messina (ME) il 19/09/1974, per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con [REDACTED], nata a Messina (ME), il 07/06/1976, per la quota di 1/2, in forza di **atto di compravendita** dal signor Massimino Enrico, nato a Gravina di Catania il 10/10/1970, in regime di separazione di beni, per notar Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena del 12/03/2003 repertorio n.715, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina il 14/03/2003 ai nn.7025 registro generale e



5757 registro particolare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'ultimo ventennio risultano proprietari i sigg. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Concessione Edilizia n. 9907 del 05/07/1989

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **nessuna**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **nessuna**.

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

BENI IN MESSINA – VIA TREMONTI N.14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Messina in via Tremonti n. 14, della superficie commerciale di 99,00 mq per la quota di 1/1 nella proprietà di [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,70 m Identificazione catastale:

- Foglio 100 particella 45 sub. 115 (catasto fabbricati), zc 2, categoria A/2 Classe 10, 5 vani catastali, Superf. Cat. 99 mq, rendita euro 232,41. Indirizzo catastale: Salita Tremonti n.14 Scala C Interno 15 Piano 3 - Messina

Il fabbricato, facente parte del Residence Miramare, risulta ultimato nel 1995. L'appartamento - situato nella palazzina C - è posto al piano terzo, dotato di ascensore.

L'immobile è composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, oltre balcone con veranda. L'ingresso è dotato di porta corazzata; il pavimento è a tappeto in mattonelle di ceramica (cm 43x43); il wc è caratterizzato da pavimento in ceramica (cm 20x20) con rivestimento a parete fino ad un'altezza pari a m 2,00. Gli impianti, elettrico ed idraulico, sono sottotraccia. Non è presente riscaldamento.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica in un'area residenziale, la cui tipologia prevalente è di tipo residenziale; il traffico è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona in cui ricade l'immobile è servita da mezzi di trasporto pubblici (fermata del bus a 300 m).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



Espropriazioni immobiliari N. 107/2023
Promossa da [REDACTED]

- livello di piano: buono [8/10]
- esposizione: discreto [7/10]
- luminosità: buono [8/10]
- panoramicità: discreto [7/10]
- impianti tecnici: sufficiente [6/10]
- stato di manutenzione generale: sufficiente [6/10]
- servizi: sufficiente [6/10]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



[45,34 KWh/m² anno]

Registrazione APE N. 20221223-083048-65252 registrato in data 16/04/2024

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 dei Vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (anti wc e wc)	92,00	x 100%	= 92,00 mq
Superficie dei Balconi	23,20	x 30%	= 6,9 mq
Totale			98,90 mq

8.5. VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 100 mq
Pertinenze: posto auto in spazio condominiale
Prezzo: 105.000,00 pari a 952,38 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 104 mq
Pertinenze: posto auto in spazio condominiale
Prezzo: 139.000,00 pari a 1.336,54 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.idealista.it
Superfici principali e secondarie: 125 mq
Pertinenze: posto auto in spazio condominiale
Prezzo: 137.500,00 pari a 1.100,00 €/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.idealista.it
Superfici principali e secondarie: 90 mq
Pertinenze: garage/box auto
Prezzo: 129.000,00 pari a 1.433,30 €/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.idealista.it
Superfici principali e secondarie: 98 mq
Pertinenze: garage/box auto
Prezzo: 128.000,00 pari a 1.306,10 €/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.idealista.it
Superfici principali e secondarie: 101 mq
Pertinenze: posto auto in spazio condominiale
Prezzo: 988.000,00 pari a 970,30 €/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Banca delle quotazioni immobiliari (anno 2023 semestre 2) - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
Provincia: Messina
Comune: Messina
Fascia/Zona: Semicentrale/ANNUNZIATA ALTA - VIA DEL FANTE - TREMONTI -TORRENTE TRAPANI ALTO
Codice Zona:C3
Tipologia prevalente: Abitazioni civile
Destinazione: Residenziale - Abitazioni di tipo economico
Allo Stato conservativo Normale - Valore minimo
Valore di Mercato: 750,00 - 1.100 €/mq (Sup. Lorda)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuandosi come parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). La superficie commerciale lorda equivalente 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, comprendendole superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi. Altresì, si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, le tipologie delle finiture, la panoramicità del sito ecc...

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate ed inoltre: annunci di vendita sui più comuni portali di aggregazione, come Immobiliare, Idealista, ecc.



Espropriazioni immobiliari N. 107/2023
Promossa da [REDACTED]

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,90 x 950,00 = € 93.955,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (per la quota di 1/1 proprietà): € 93.955,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 93.955,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
A	Appartamento	98,90	0,00	€ 93.955,00
				€ 93.955,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (per la quota di 1/1): € 93.955,00

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: € 79.861,75

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: € 80.000,00

Messina, 16/04/2024

Il tecnico incaricato - ingegnere

PIETRO MORGANTE

