



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Esecuzioni forzate

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura esecutiva n. 1/2021

PROMOSSA DA:

CF Liberty Servicing S.p.A.

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Barbara Milio

CF: MLIBBR77R60F158E
con studio in MESSINA (ME) Via Della Libertà, 3
telefono: 3385612966
e-mail: barbaramilio@hotmail.com
PEC: barbara.milio@ingpec.eu



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà di un **appartamento** per civile abitazione sito in Messina, c.da Scoppo n. 27.

Il bene oggetto di analisi, si sviluppa dal piano terra al piano primo con accesso da stradina interna in c.da Scoppo, n.27, risulta composto da tre vani e mezzo catastali, al piano terra l'altezza interna è pari a 2,80 m mentre al piano primo l'altezza media interna è di 2,00 metri e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa **90 mq**.

L'immobile all'atto dell'accesso è risultato in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da due piani collegati da scala interna.

L'accesso è posto al piano terra ed ha la seguente identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati del Comune di Messina, foglio 109 particella 1390 sub 1 categoria A/4, classe 11, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: Contrada Scoppo, 27 Piano T-1.



L'immobile confina con altre ditte e a sud con stradella da cui si accede:



Figura 2. Stradella interna di accesso al Fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva :	mq 90,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.200,00
Data della valutazione:	06/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato.

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** attiva, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, stipulata il 09/02/2011 a firma di Notaio Bonanno Giuseppina Rep. n. 19246 Racc. n. 7358, e iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Messina il 10/02/2011 ai nn. 4240/608, a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a., con sede Lodi via Polenghi Lombardo 12 C.F. e P. IVA: 05754690963

Importo ipoteca: € 212.000,00

Importo capitale: € 106.000,00

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Banco BPM s.p.a. con sede in Milano C.F.: 09722490969, notificato in data 18/12/2020 al Rep. n. 2844, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 20/1/2021 ai nn. 1402/1083.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:****6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA n. 13321 del 13/03/1996, Trascritta il 30/04/1996 ai n. 10520/8574 avente ad oggetto la ristrutturazione di un fabbricato ad una elevazione f.t. sito in Messina, c.da Scoppo n.27 distinto in Catasto alle particelle n. 166 e 167 del foglio di mappa n. 109 ricadente in " fascia di rispetto autostradale" nel P.R.G. vigente.



6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano di Fabbricazione adottato con D.A. n. 38 del 08/03/1979, il complesso edilizio cui appartiene l'immobile oggetto di analisi, ricade in Zona Territoriale Omogenea "A3" Zone del Tirone, della Badiazza e dei centri originari dei villaggi. Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana denominata il "Tirone" e nell'insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e ambientale della valle della "Badiazza" densità fondiaria edilizia max: mc/mq 3,00.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che per quanto riguarda la conformità catastale, il piano terra corrisponde con quanto riportato nella planimetria, mentre al piano prima sono presenti due aperture una sul lato Est, e una sul lato Ovest, entrambe non indicate in planimetria.

Dal confronto con gli elaborati progettuali presentati al Comune di Messina si sono osservate difformità nella distribuzione degli ambienti e di alcune aperture, inoltre nel vano lavatoio è presente anche il vaso w.c. e il box doccia. Tali difformità sono in parte sanabili, per quelle non sanabili è possibile il ripristino.

8. DESCRIZIONE:

Piena proprietà degli esecutati per la quota di 500/1000 ciascuno di un **appartamento** per civile abitazione sito in MESSINA c.da Scoppo, 27.

Il bene oggetto di analisi, ha accesso da stradella interna pedonale a cui si accede da c.da Scoppo, risulta composto al piano terra da due vani oltre un bagno e un ripostiglio sotto scala, al piano primo due stanze e un lavatoio-w.c. e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa **90,00 mq.**

La struttura è mista, i divisori interni sono dello spessore di 10 cm mentre la muratura esterne hanno spessore di circa 30 cm.

L'immobile all'atto dell'accesso è risultato in buone condizioni di manutenzione e con impianto di condizionamento e riscaldamento non funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su due piani, collegati da scala interna, il piano terra, di altezza pari a 2,80 metri è costituito da una stanza da letto, una cucina-soggiorno, un bagno e un ripostiglio sotto scala; al piano primo, destinato a deposito occasionale, di altezza pari a 2,00 metri si trovano un lavatoio/w.c. e due vani di cui uno con accesso ad un terrazzo sul lato Nord.

8.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

La zona in cui è ubicato il bene è c.da Scoppo, l'immobile è prospiciente lo svincolo autostradale Bocchetta. Il traffico nella zona immediatamente limitrofa è sostenuto per via dell'uscita autostradale e per la presenza di scuole secondarie sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria oltre quelli di prima necessità.

8.2. QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

servizi: nella media

esposizione: nella media

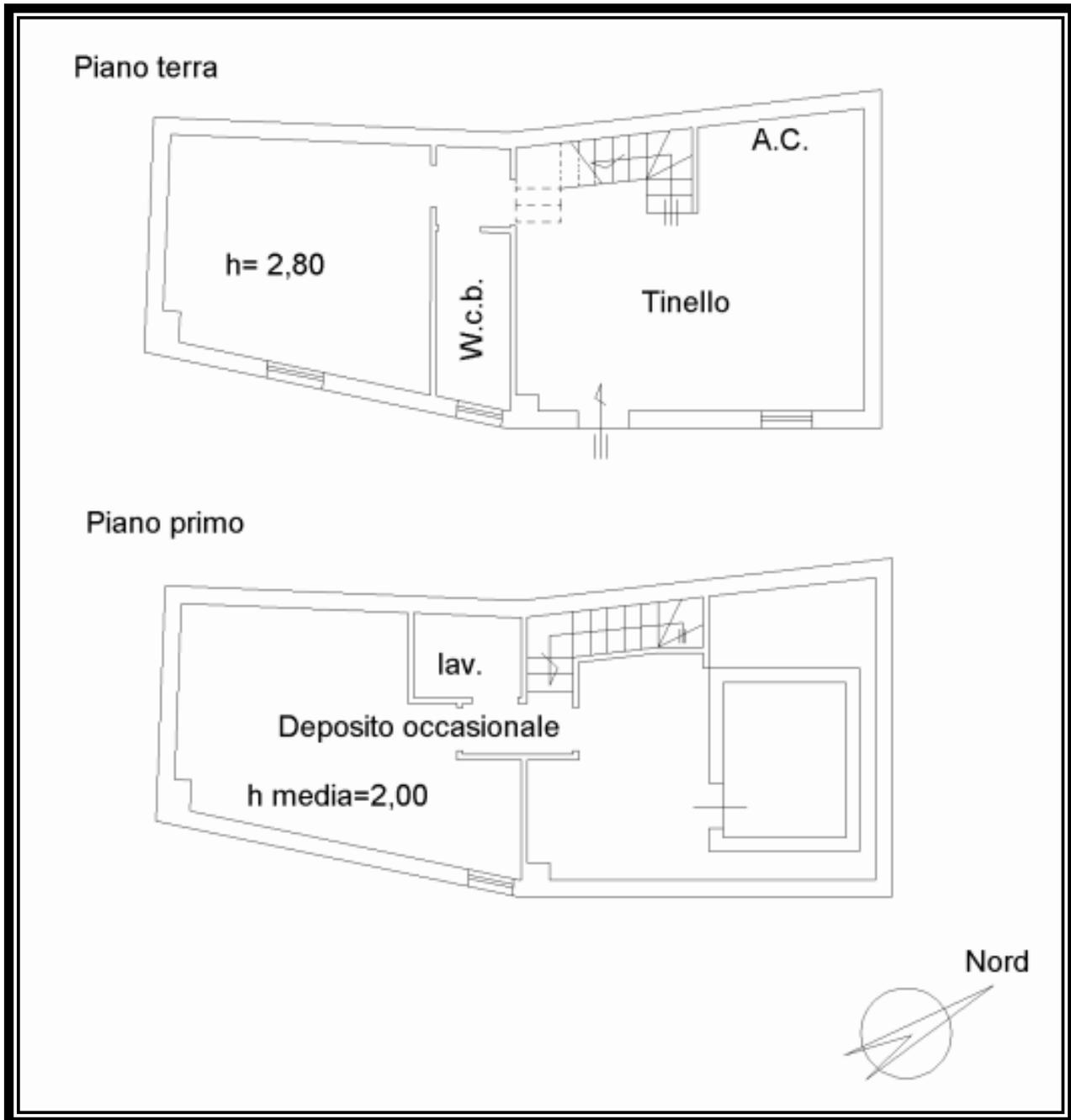
luminosità: nella media

panoramicità: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: medio



**Planimetria Catastale immobile oggetto di stima**

8.3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE:

Il bene oggetto di stima è un appartamento per civile abitazione, che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di circa 90,00 mq**, ubicato in una palazzina ad una elevazione fuori terra, a cui si accede da una stradella antistante la strada c.da Scoppo.

La Palazzina, come detto, è un corpo di fabbrica ad 1 elevazione f.t. l'ingresso è praticato tramite un portoncino ad anta singola a battente in legno con sopraluce che apre direttamente nella zona cucina-soggiorno, (Figura3), il pavimento di tutti gli ambienti è costituito da piastrelle di ceramica ad esclusione del vano lato Nord al piano primo in cui il pavimento è in listelli di parquet; le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco e tinteggiati. I bagni sono rivestiti con piastrelle per altezza pari a m 1,80. La scala interna è costituita da gradini in marmo con ringhiera in ferro (Figura 4).

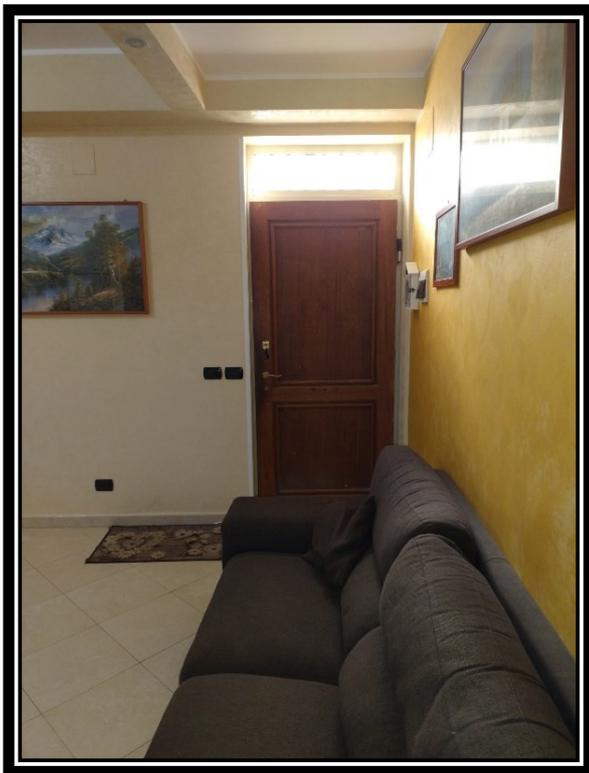


Figura 3. Ingresso su cucina-Soggiorno

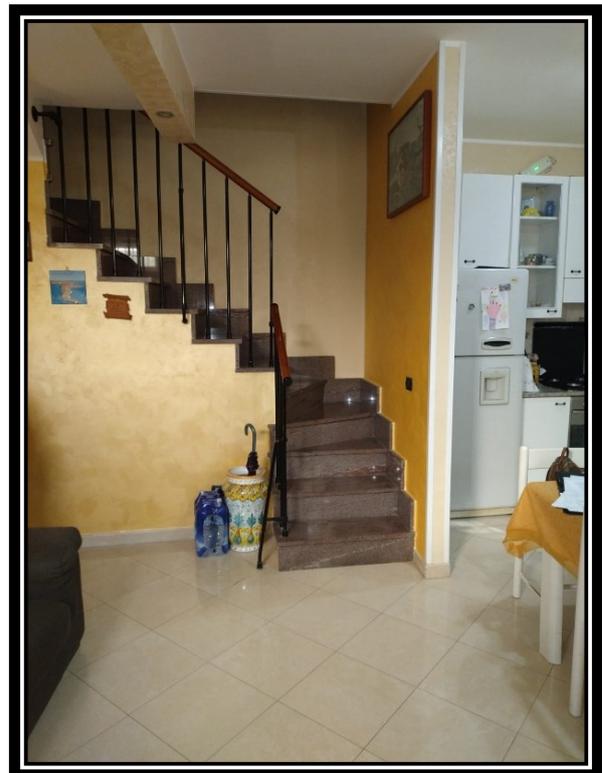


Figura 4. Scala interna di collegamento con il piano primo



Come mostrato dalla Figura 3, un portoncino di legno presente sulla stradella interna consente l'accesso al bene al piano terra, di altezza pari a m 2,80, composto dal vano cucina-soggiorno (Figura 5) della superficie utile di circa mq 30,00. Dal vano cucina-soggiorno attraverso un disimpegno di circa mq 2,00 si accede al bagno di superficie pari a circa mq 4,00 (Figura 6) e alla stanza da letto di circa mq 20,00.

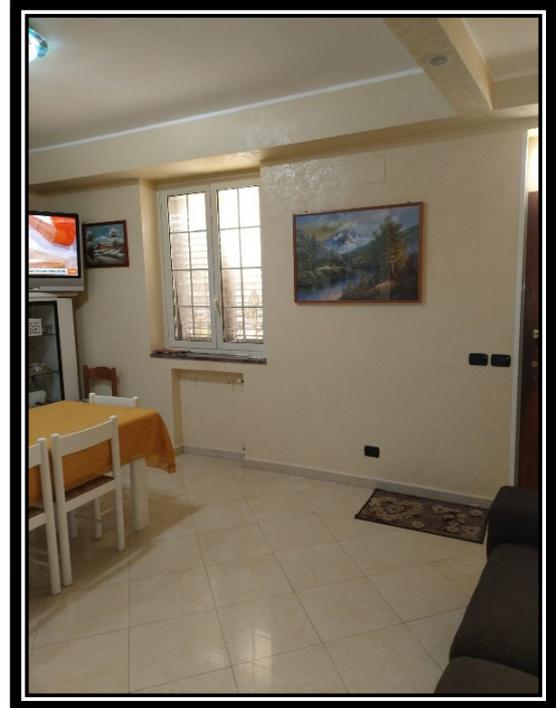


Figure 5-6. Soggiorno Cucina

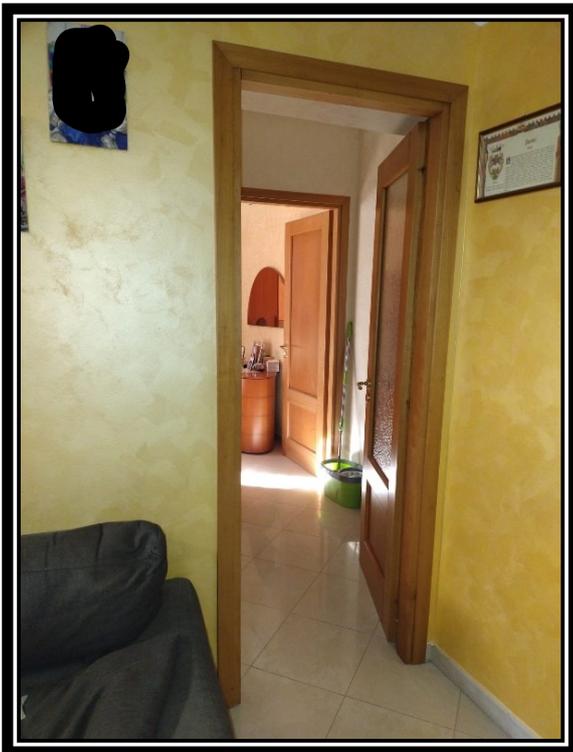


Figure 7. Disimpegno/corridoio

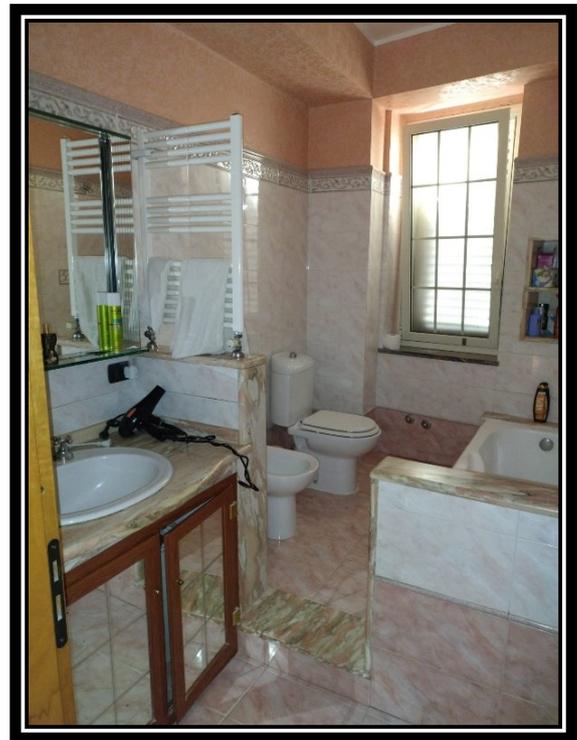


Figure 8. Bagno al piano terra





Figura 9-10. Camera da letto piano terra

Al piano primo, identificato negli elaborati progettuali e catastali come deposito occasionale, di altezza media pari a m 2,00 si trovano due vani uno lato Sud-Ovest e l'altro Nord-Est (Foto 11-12-13-14), rispettivamente di mq 20,00 e mq 10,00, un w.c di mq 2,60 (Foto 15-16-17) e un disimpegno di 1,8 mq.



Foto 11-12. Vano lato Sud- Ovest piano primo





Foto 13-14. Vano lato Nord-Est piano primo



Foto 15.16.17 Vano w.c. al piano primo



È presente anche un terrazzo a cui si accede dal vano lato Nord-Est di mq 6,00 (Foto 18-19):



Foto 18-19. Terrazzo lato Nord

Come si può rilevare dalle fotografie sopra riportate, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e le rifiniture sono di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni in alluminio e vetro singolo con persiane di protezione.

Tutti gli ambienti della casa risultano illuminati da luce naturale, era presente un impianto di riscaldamento tramite radiatori a parete con caldaia posta sul terrazzo al piano primo, non più funzionante; ci sono anche dei condizionatori alcuni non funzionanti. È presente nel bagno uno scaldacqua elettrico ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI STIMA: Sintetico Comparativo – Monoparametrico in base al prezzo medio

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il *metodo di stima sintetico comparativo* si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile. Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Facendo riferimento ai dati assunti dai canali del web e da alcune agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina è stato constatato che il valore medio di vendita di immobili ubicati nella zona in questione ed in condizioni simili a quello oggetto di analisi oscillano tra €/mq 650,00 e €/mq 1.200,00. Consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziadelterritorio.it) ove sono pubblicate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per abitazioni civili in stato conservativo normale nella zona più prossima a quella in questione e più centrale, relativamente al primo semestre 2023, indica valori oscillanti tra €/mq 1.050,00 e €/mq 1600,00. Alla luce di ciò, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione ed esposizione, delle caratteristiche proprie della zona in cui lo stesso ricade, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle finiture del bene, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a **€/mq 800,00** (EURO ottocento/00).

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a ben definiti coefficienti, con le seguenti incidenze:

- 30% per i terrazzi;
- 35% per i locali con altezza inferiore a m 2,40.

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona. Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio del Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Messina, Agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina, canali del web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

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.



ELENCO ALLEGATI

1. Mandato di Nomina
2. Raccomandate PEC alle parti
3. Verbale di sopralluogo
4. Visura catastale
5. Estratto di mappa
6. Planimetria catastale del bene
7. Titolo di Proprietà
8. Invio Elaborato alle parti





N=48500

E=48500

1 Particella: 1390

Comune: MESSINA
Foglio: 109

Scala originale: 1:200

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

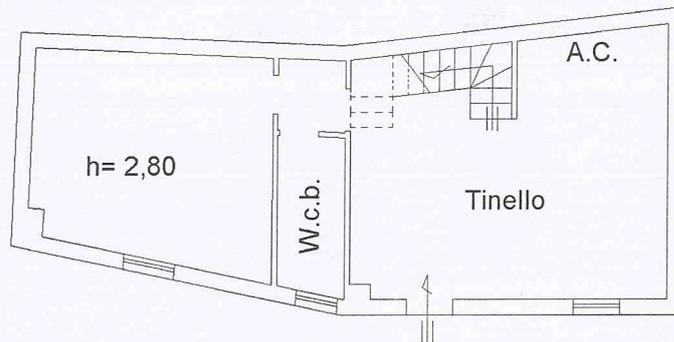
2-Feb-2021 9:33:48
Prot. n. 162232/2021

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0051335 del 23/02/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	
Contrada Scoppo	civ. 27
Identificativi Catastali:	Compilata da: Silvestro Angelo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 109	Prov. Messina
Particella: 1390	N. 1106
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:100

Piano terra



Piano primo



Nord



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/05/2022 - Comune di MESSINA (FI 58) - < Foglio 109 - Particella 1390 - Subalterno 1 >
CONTRADA SCOPPO n. 27 Piano F-1

RILIEVO FOTOGRAFICO

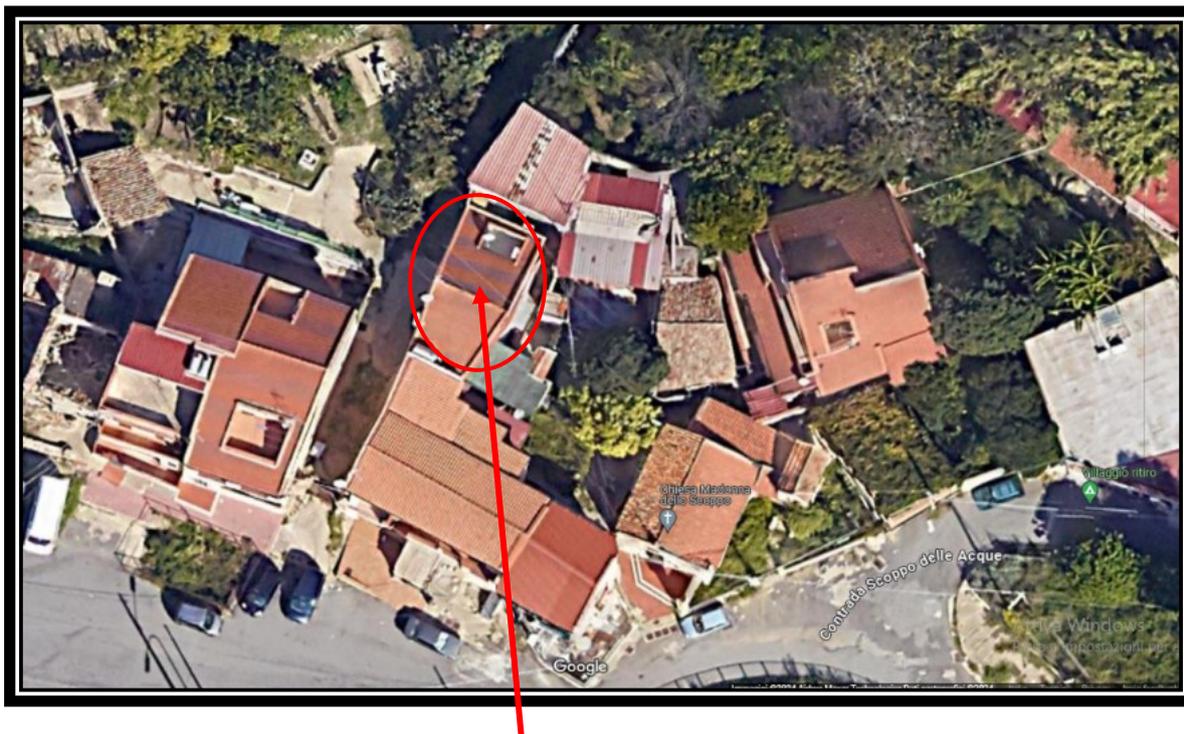


Figura 1. Immobile oggetto di stima



Figura 2. Stradella interna di accesso al fabbricato

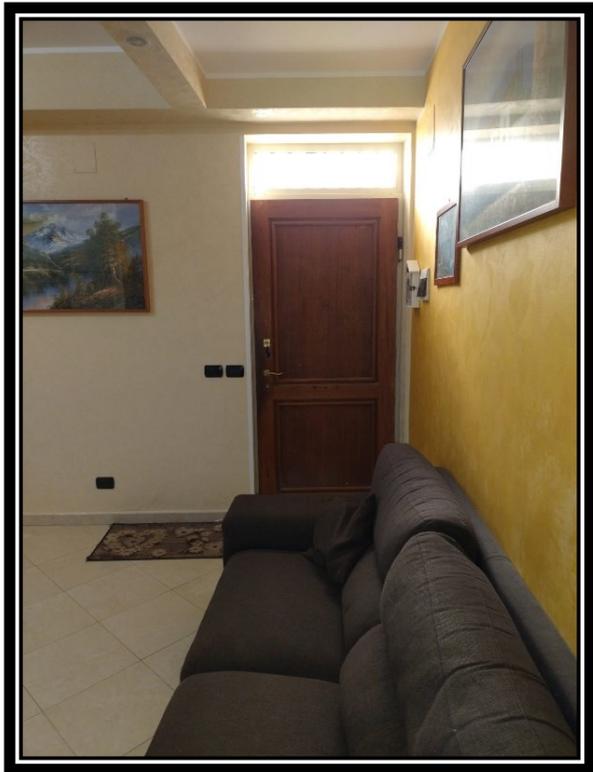


Figura 3. Ingresso su cucina-Soggiorno

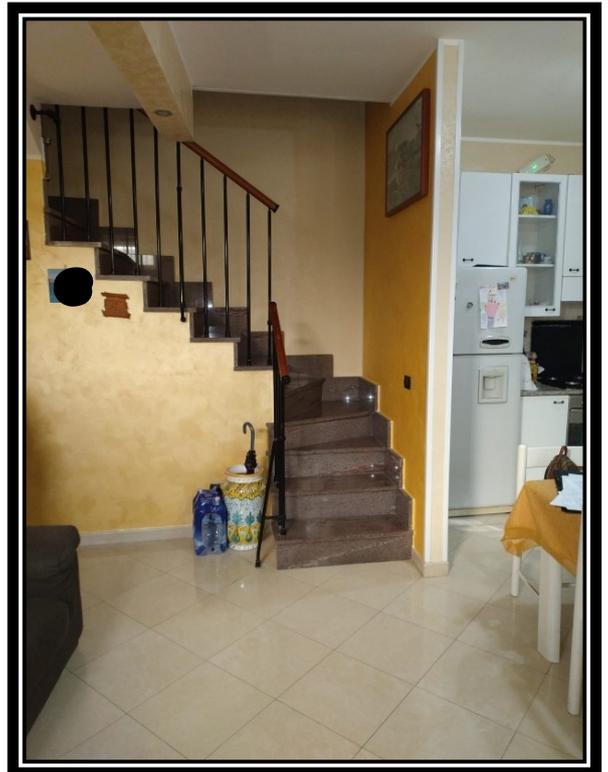


Figura 4. Scala interna di collegamento con il piano primo

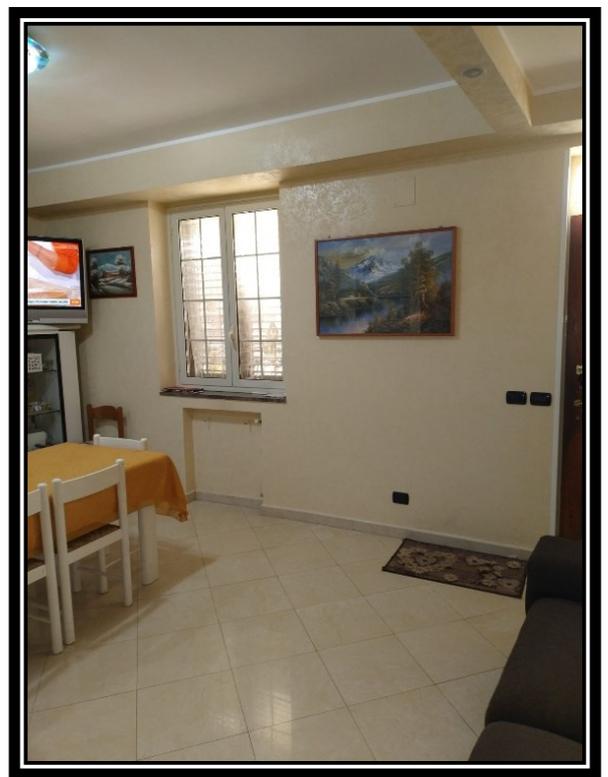


Figure 5-6. Soggiorno-Cucina

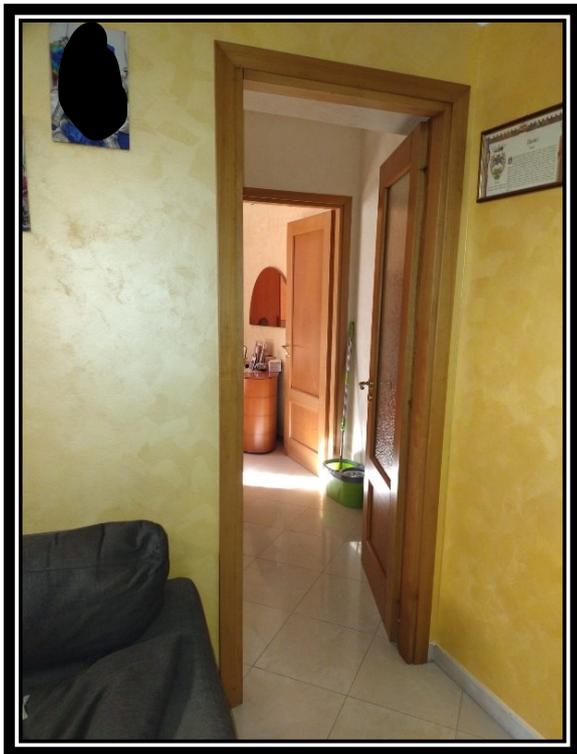


Figure 7. Disimpegno/corridoio

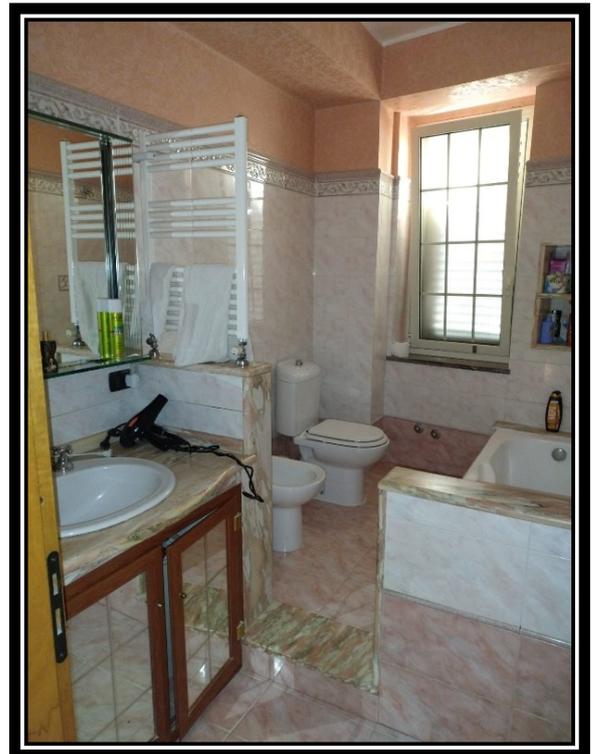


Figure 8. Bagno al piano terra



Figura 9-10. Camera da letto piano terra

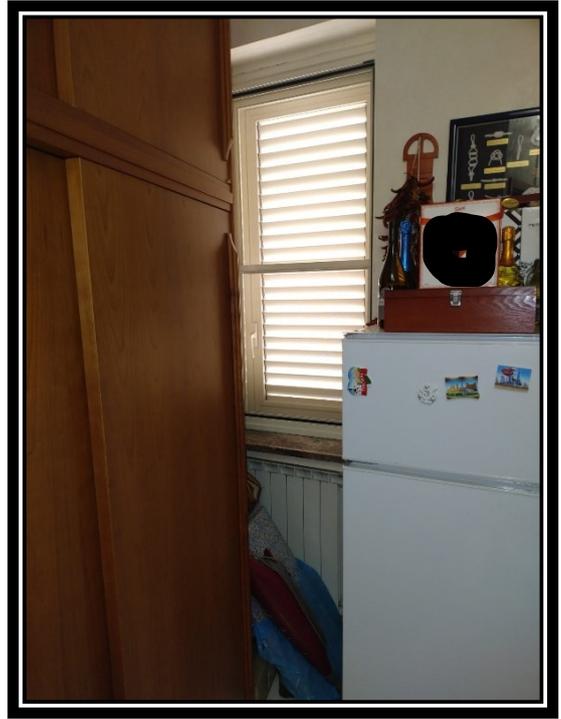


Foto 11-12. Vano lato Sud- Ovest piano primo



Foto 13-14. Vano lato Nord-Est piano primo



Foto 15.16.17. Vano w.c. al piano primo



Foto 18-19. Terrazzo lato Nord