

Espropriazioni immobiliari N. 102/2020  
promossa da: [REDACTED]



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 102/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DANIELE ANTONIO TEFA**

CF:TFEDLN54A12F158X

con studio in SANTA TERESA DI RIVA (ME) VIALE REGINA MARGHERITA, 477

telefono: 0942792516

email: arch.tefa@virgilio.it

PEC: danieleantonio.tefa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2020

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MESSINA Via Palermo 507, della superficie commerciale di **106,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'accesso al fabbricato avviene mediante il cortile condominiale posto direttamente sulla strada pubblica. Mediante il portone di ingresso si accede al vano scala condominiale, ove al piano terra è ubicato l'ingresso all'immobile oggetto di stima.

Il fabbricato, nella sua interezza, confina ad nord-est con Via Palermo, a nord-ovest con cortile condominiale, sui restanti lati con proprietà di altre ditte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 778 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 6, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Palermo n. 507, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.855,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.676,75</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da debitore esecutato in qualità di proprietario

## 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 pregiudizievole: *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**, stipulata il 11/04/1989 a firma di notar Antonino Arrigo ai nn. 75829 di repertorio, iscritta il 03/04/1989 a Messina ai nn. 12621/2483, a [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 82.633,10.

Importo capitale: euro 41.316,55.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina alla Via Palermo n. 507, distinta al catasto fabbricati al foglio 108 part. 778 sub. 4

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2014 a firma di notar Claudio Ciappina ai nn. 38890 di repertorio, iscritta il 30/10/2014 a Messina ai nn. 26108/2425, [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 160.000,00.

Importo capitale: euro 80.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina alla Via Palermo n. 507, distinta al catasto fabbricati al foglio 108 part. 778 sub. 4

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/04/2017 ai nn. 603 di repertorio, iscritta il 05/12/2019 ai nn. 32767/3873, [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Messina.

Importo ipoteca: euro 10.156,07.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina alla Via Palermo n. 507, distinta al catasto fabbricati al foglio 108 part. 778 sub. 4.

A garanzia della somma di euro 9.470,57

### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina alla Via Palermo n. 507, distinta al catasto fabbricati al foglio 108 part. 778 sub. 4.

In virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Messina del 06/07/2020 rep. n. 1405

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 20/10/2014), con atto stipulato il 20/10/2014 a firma di notar Claudio Ciappina ai nn. 38889 di repertorio, trascritto il 30/10/2014 a Messina ai nn. 26107/19386

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/1989 fino al 19/10/2014), con atto stipulato il 17/05/1989 a firma di notar Antonino Arrigo ai nn. 76684 di repertorio, trascritto il 08/06/1989 a Messina ai nn. 15017/12443

## 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:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione rispetto alla planimetria catastale in atti datata 22/01/1964

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri e competenze professionali per pratica CILA in sanatoria: €2.500,00

Edificio realizzato ante 01/09/1967

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzato dallo scrivente mediante pratica DOCFA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA PALERMO 507



**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Palermo 507, della superficie commerciale di **106,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'accesso al fabbricato avviene mediante il cortile condominiale posto direttamente sulla strada pubblica. Mediante il portone di ingresso si accede al vano scala condominiale, ove al piano terra è ubicato l'ingresso all'immobile oggetto di stima.

Il fabbricato, nella sua interezza, confina ad nord-est con Via Palermo, a nord-ovest con cortile condominiale, sui restanti lati con proprietà di altre ditte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 778 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 6, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Palermo n. 507, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m	nella media	
ferrovia distante stazione centrale Messina - circa 4,00 km	nella media	
autostrada distante svincolo A18 Messina centro circa 1,50 km	al di sotto della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:




Espropriazioni immobiliari N. 102/2020  
promossa da: ██████████

L'immobile, avente forma irregolare, consta di soggiorno su cui si apre la limitrofa cucina, corridoio da cui si accede ai due servizi igienici, ai tre vani ed ad un piccolo ripostiglio.

Pertinenza esclusiva dell'immobile è un cortile, posto ad sud-est, da cui prendono aria ed illuminazione tutti i vani ad esclusione di quello posto a nord-est (che possiede apertura sulla strada pubblica) ed un servizio igienico (quest'ultimo privo di aperture).

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione, stante i lavori di ristrutturazione effettuati qualche anno fa dall'attuale proprietà.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media 

*infissi interni*: realizzati in legno tamburato nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[163,04 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20211111-083048-32075 registrata in data 11/11/2021

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	97,00	x	100 %	=	97,00
superficie scoperta	31,00	x	30 %	=	9,30
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>106,30</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/11/2021

Fonte di informazione: Italcasa

Descrizione: Appartamento con posto auto in ambienti condominiali, composto da ingresso su disimpegno, salone, cucina abitabile con uscita su un cortile di proprietà, due vani e doppi servizi. Buone condizioni.

Indirizzo: Via Palermo

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.045,45 Euro/mq



Espropriazioni immobiliari N. 102/2020  
 promossa da: ██████████

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 09/11/2021  
 Fonte di informazione: DIEMME IMMOBILIARE SAS  
 Descrizione: soluzione indipendente costituita da unico corpo di fabbrica, composto da due appartamenti attigui oltre giardino retrostante. Da ristrutturare.  
 Indirizzo: via Palermo  
 Superfici principali e secondarie: 186  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 100.000,00 pari a 537,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 09/11/2021  
 Fonte di informazione: TEMPOCASA  
 Descrizione: in condominio con prospetti ristrutturati disponiamo di un ampio e luminoso appartamento servito di ascensore e riscaldamento autonomo.  
 Indirizzo: Via Palermo  
 Superfici principali e secondarie: 104  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 58.000,00 pari a 557,69 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (09/11/2021)  
 Valore minimo: 810,00  
 Valore massimo: 1.200,00  
 Note: Fascia/zona: Semicentrale/ANNUNZIATA ALTA - VIA DEL FANTE - TREMONTI -TORRENTE TRAPANI ALTO Tipologia: abitazioni di tipo economico

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 discrete 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 in vendita ad un prezzo al metro quadro variabile da 537,00 a 1.045,00 €, accertato inoltre che il range riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al II semestre 2020 ed ad immobili in condizioni normali, indica valori variabili tra 810,00 e 1.200,00 € al mq si ritiene congruo, per l'immobile in questione, l'importo unitario pari a 850,00 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,30 x 850,00 = **90.355,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.355,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.355,00**



## 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 2020) 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	106,30	0,00	90.355,00	90.355,00
				<b>90.355,00 €</b>	<b>90.355,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **87.855,00**

### 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 € **13.178,25**





Espropriazioni immobiliari N. 102/2020  
promossa da: [REDACTED]

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.676,75</b>

data 15/11/2021

il tecnico incaricato  
DANIELE ANTONIO TEFA

