
**TRIBUNALE DI MESSINA
ESUCUZIONE IMMOBILIARE**

ESECUZIONE FORZATA

promossa da:

doValue S.p.a., n.q. di procuratrice di ISEO SPV s.r.l.

N. Gen. Rep. 91/2021

Giudice Dr. Carlo MADIA

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppina Vinci
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Messina al N. 708
ed iscritta all'Albo del Tribunale di MESSINA
C.F. VNCGPP61A41F158E - P.Iva 01879000832*

*con studio in Messina Viale Principe Umberto
C.da Castellaccio, 49 Complesso "Le Terrazze2"
Tel - Fax : 090671816
cellulare: 3333042387
email: giusyvinci@hotmail.com*

**Bene in Via S. Riccardo, Rione S. Chiara, pal. 1 scala B, terzo piano,
int. 31, Messina
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà relativamente ad appartamento sito nel comune di Messina, Via S. Riccardo, Rione S. Chiara, pal. 1 scala B, terzo piano, int. 31, Messina Complesso "Magnolia".

Composto da: ingresso, zona pranzo-soggiorno, cucina, 2 vani letto, bagno, posto al 3° piano e che si sviluppa su una superficie lorda coperta complessiva di mq **99,71**¹ più mq **11,50** di superficie destinata a due balconi (vedasi planimetria catastale allegata e rilievo eseguito) **(ALL.1)**.

Identificato in catasto: fg. 101 part. 255 sub 7, categoria A/4, classe 9, consistenza 5 vani - rendita: € 105,87 intestato a [REDACTED] (proprietà 1/1), **(ALL.2)**.

Coerenze: l'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento in quanto il Sig. [REDACTED] risulta con diritto di proprietà 1/1.

Il corpo di fabbrica confina da Nord in senso orario con appartamento altra ditta, spazio esterno condominiale, appartamento altra ditta e strada pubblica Via S. Filippo Neri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile in oggetto, si trova al 3° piano, di un fabbricato a 4 elevazioni fuori terra **(foto n. 1)**. La palazzina fa parte del complesso residenziale denominato "Magnolia", con area condominiale **(foto n. 3)**, ingresso carrabile e pedonale **(foto n.1- 2)** serviti da strada collegata direttamente al Torrente Giostra.

La tipologia è di tipo fabbricato in linea servito da scala, inserito in un complesso edilizio denominato "Magnolia" con accesso pedonale **(foto n. 1)** e carrabile **(foto n. 2)**, dotato di spazi interni **(foto n. 3)**.

Caratteristiche zona: semi centrale, residenziale, ben servita posta a poche centinaia di metri dallo svincolo autostradale, a traffico discreto e con parcheggi più che sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: semi centrale, residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: asilo, scuola materna, elementare, media inferiore, negozi al dettaglio.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

3.

STATO DI POSSESSO:

La sottoscritta Arch. Giuseppina Vinci, nominata CTU nella procedura meglio specificata in oggetto, in data 16.05.2022, ha inviato A/R (ALL. 3) per la convocazione del 24/05/2022 alle ore 9:30 presso l'immobile da valutare.

La raccomandata, in data 17.05.2022, è stata "resa al mittente per conferma di anomalia". Contattato l'Avv.to Giovanni Tumino, incaricato dalla doValue S.p.a., la scrivente è venuta a conoscenza di un successivo recapito dell'esecutato [REDACTED]

Pertanto è stata inviata, in data 31/05/2022, nuova convocazione per il 08/06/2022, alle ore 15:30. In data 06.06.2022, veniva recapitato alla scrivente, un telegramma (ALL. 4), con il seguente testo: "con riferimento alla lettera del 31 Maggio, che annuncia un sopralluogo nella casa di Via San Riccardo per l' 8/06/2022, comunico che non posso consentire l'accesso perché abitata da terzi. Ho lasciato la casa nel 2008 quando mi sono separato. [REDACTED]"

In data 07.06.2022, sono stata contattata telefonicamente dal [REDACTED] che ha spiegato la sua impossibilità ad essere presente sui luoghi oggetto di perizia, poiché nell'abitazione risiede la ex moglie con il compagno e le figlie, e che la stessa, da lui contattata, è restia a consentire le operazioni peritali.

Contattata telefonicamente la Sig.ra [REDACTED], [REDACTED], la quale risiede nell'immobile senza contratto e senza titolo, spiegando la necessità di un sopralluogo bonario, la Signora ha continuato, così come con l'ex marito, ad essere indisponibile per la data fissata e mi riferiva che avrebbe contattato il suo Avv.to.

Di qui è stato informato il G.E. che ha disposto, la nomina del curatore Avv.to Leonida Podestà. Con l'intervento di quest'ultimo è stata fissata la data del sopralluogo in data 16.11.22 alle ore 15,00. La scrivente si recava sui luoghi alla data ed all'orario stabilito, ed alla presenza dell'Avv.to Leonida Podestà, dell'Avv.to. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Avv.to [REDACTED] [REDACTED] si redigeva il verbale di sopralluogo di primo accesso (ALL. 5). L'immobile risulta in uso, in modo gratuito e verbale, alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

4.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: comodato d'uso gratuito verbale alla [REDACTED] [REDACTED]

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Trascrizioni a favore:

- Atto di compravendita di [redacted], del 25/10/2006, notaio Michele Giuffrida di Messina, rep. 19783/7905, trascritto in data 27/10/2006 ai nn.45552/25214, da potere di [redacted], nata a Novara di Sicilia il [redacted], cf. [redacted];
- A [redacted] l'immobile è pervenuto per acquisto fatto con atto del 14/12/1984, notaio V. Gregorio di Messina, rep. 91965, trascritto in data 03/01/1985 ai nn.127/119, da potere di I.A.C.P. di Messina.

4.2.2 Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/10/2006 di cui al rogito del notaio Michele Giuffrida di Messina, rep. 19784/7906 a favore di Banca 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo, cod.fiscale 02805490162, domicilio eletto non presente in nota, contro [redacted] i, nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] capitale € 115.000,00 ipoteca 172.500,00 durata anni 30.

4.2.3. Pignoramenti:

- Trascrizione n. 17782/13892 del 02/07/2021, nascente dal verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Messina in data 21/04/2021, rep. 1044 a favore di ISEO SPV SRL con sede in Conegliano, cod. fiscale 05045600268 contro [redacted] nato a [redacted], il [redacted], c.f. [redacted].

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità riscontrata

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità riscontrata (ALL.1)

5.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ho tentato invano di contattare telefonicamente l'Amministratore del Condominio. La [redacted] riferisce di non pagare da tempo le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile e che l'Amministratore è, anche per i condomini, irrintracciabile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **valore non conosciuto**

6.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [redacted] nato a [redacted], il [redacted], c.f. [redacted];
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], cf. [redacted];
- IACP di Messina.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

Descrizione appartamento

Proprietà relativamente ad appartamento sito nel comune di Messina, Via S. Riccardo, Rione S. Chiara, pal. 1 scala B, terzo piano, 4° f.t., int. 31, Messina Complesso "Magnolia".

Composto da: ingresso, disimpegno, zona pranzo-soggiorno, cucina, 2 vani letto, bagno, posto al 3° piano, 4° f.t. e che si sviluppa su una superficie lorda coperta complessiva di mq 99,71 oltre mq 11,50 di superficie destinata a due balconi (vedasi planimetria catastale allegata e rilievo **ALL.1**).
Identificato in catasto: fg. 101 part. 255 sub 7, categoria A/4, classe 9, consistenza 5 vani - rendita: € 105,87 intestato a [REDACTED] (proprietà 1/1), **(ALL.2)**.

Coerenze: l'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento in quanto il Sig. [REDACTED] risulta con diritto di proprietà 1/1.

Dotazioni condominiali: aree a verde, illuminazione, parcheggi.

Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	condizioni
Appartamento	99,71	1	99,71	sufficienti
Balconi	11,50	0,25	2,875	mediocri
Totale	111,21		102,585	

Caratteristiche descrittive:

Tramite cancello carrabile e pedonale, si accede al complesso "Magnolia". La palazzina in cui si trova l'appartamento pignorato, al terzo piano, 4° f.t., è denominata "scala B". L'edificio è privo di ascensore. L'altezza al soffitto è di mt 3,00, la pavimentazione è in piastrelle di segato di marmo di modesta qualità **(foto n. 4-5-6)**.

Le pareti ed i soffitti del Soggiorno-Cucina, della stanzetta, della camera da letto così come del disimpegno, sono tinteggiate con pittura ducotone, inserti di carta da parati e stucchi **(foto n.7-8-9-10)**. La cucina ha rivestimento in piastrelle di modesta fattura **(foto 11)**. Nel bagno le pareti, rivestite fino all'altezza di mt. 2,10, ed il pavimento, sono con piastrelle di ceramica di discreta qualità, **(foto n.12-13)**, i sanitari presenti sono wc, bidet, lavandino e vasca **(foto 14)**.

Gli infissi interni sono in legno di buona fattura che la comodataria riferisce di aver collocato a sua cura e spese **(foto n. 15-16)**.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato color argento e vetri ,protetti da avvolgibili in PVC **(foto n. 17-18)**. Gli imbotti in ferro appaiono danneggiati dall'usura **(foto n. 19)**. Nel balcone della cucina, che prospetta sugli spazi condominiali, si constatano le travi di copertura fortemente ammalorate con distacco degli intonaci e ferri a vista **(foto n. 20)**. Trattandosi di ultimo piano, mi sono recata sul terrazzo di copertura calpestabile, dove si trovano allocate le antenne ed i serbatoi**(foto n. 21-22)**. Lo stato dell'arte è fortemente compromesso, così come il vano scala per accedere **(foto n. 23-24)**. La mancanza di protezione di infissi del terrazzo **(foto n. 25)**, ha fatto sì che l'acqua proveniente da piogge , entrasse all'interno dell'edificio con i conseguenti danni sia nella terrazza sia nel vano scala.

L'intero appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e citofonico sottotraccia ed è dotato di caldaia e condizionatori **(foto n. 26-27)**, quest'ultimi collocati a cura e spese della comodataria.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, delle dotazioni e dei vari impianti, nel complesso, può ritenersi sufficiente, scarso quello della palazzina, sufficiente quello dell'intero condominio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima :

Per procedere alla valutazione di unità immobiliari di civile abitazione è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato nella stima in oggetto può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetica comparativa che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio del Territorio, agenzie immobiliari, osservatorio dei beni immobiliari, liberi professionisti, e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che appartamenti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 700,00 €/mq e 900,00 €/mq. Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, del piano, dell'ubicazione, della sufficiente appetibilità e commerciabilità del bene, dello stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, dei vari immobili in vendita all'interno del complesso, si ritiene equo attribuire un prezzo medio al mq di € 800,00 per l'appartamento.

Quindi il più probabile valore ordinario dell'appartamento, sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore di mercato
A. appartamento	102,585	€ 800,00	€ 12.310,20
Totale valore di mercato			€ 12.310,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 5.503,72

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 69.757,80

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO DEI LOTTI OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE	VALORE
Appartamento sito nel comune di Messina, Via S. Riccardo, Rione S. Chiara, pal. 1 scala B, terzo piano, int. 31, Messina Complesso "Magnolia". identificato in catasto: fg. 101 part. 255 sub 7, categoria A/4, classe 9, consistenza 5 vani - rendita: € 105,87 intestato a [REDACTED] proprietario 1/1	€ 69.757,80

Messina, 20/11/2022

Il perito
Arch. Giuseppina Vinci





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. _____

Comune MESSINA

Ditta RAO Giuseppe di Carmelo Giuseppe
(1) Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

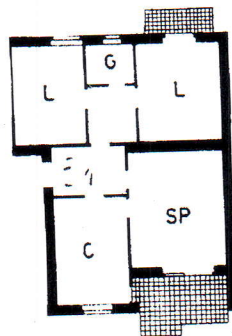
Via SCALAPPA

Isolato: _____

Pal. B

Alloggio n° 31 Piano: III

VIA SCALAPPA N. 1



42.132

077.7740

PAZIO SOLAM.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200
Compilata da: _____

(titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all' Albo de _____

della Provincia di _____

Data 27 GEN. 1954

Firma _____

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2022 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 101 - Particella 255 - Subalerno 7 >