



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Manuela La Rosa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Domenico Armaleo

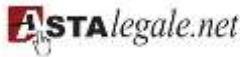
CUSTODE:

Avv. Martina Molteni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. ANGELA TORTORELLA

CF: TRTNGI68S49F158R

con studio in MESSINA (ME) VIA T. CANNIZZARO, 206

telefono: 0906409945

fax: 090716174

email: ingangelatortorella@gmail.com

PEC: angela.tortorella@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Autorimessa** in Messina Via Mario Aspa n. 18, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 220 particella 60 subalterno 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6 consistenza 45 mq, superficie cat. 46 mq, rendita 90,64 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Aspa n. 18, piano terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 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:	€ 56.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.950,00
Data della valutazione:	19/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*** DATO OSCURATO ***

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 **giudiziale** attiva, iscritta in data 18/09/2013 ai nn. 23857/2168 per complessivi euro 20.225,74 a favore della *** DATO OSCURATO *** e contro la *** DATO OSCURATO *** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano il 30/04/2010 n. 14186

Importo capitale: 12.948,68 €

Per interessi: 945,03 €

Per spese: 6.332,03 €

Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 220, particella 60, subalterno 23.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



Pignoramento del tribunale di Messina in data 11/05/2022 Repertorio n.1385, trascritto il 27/06/2022 ai nn. 17573/14038, a favore della sig. *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***:
Per la piena proprietà gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 220, particella 60, subalterno 23.

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:	€1.333,72

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***. per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 05/01/2012), con atto stipulato il 05/01/2012 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 1140/1235 di repertorio, trascritto il 13/01/2012 a Messina ai nn. 1140/1235.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza della avvenuta presentazione del certificato di successione n. 25 volume 1882 del 20/07/1992 (dal 20/07/1992 fino al 05/01/2012), trascritto 06/03/1993 ai nn. 5723/4950 contro Inferreda Domenica nata a Messina il 16/02/1917

Per la quota indivisa di 1/3 del bene censito al foglio 220, particella 60, subalterno 23.

*** DATO OSCURATO *** in forza della avvenuta presentazione del certificato di successione n. 22 volume 1391 del 02/02/1977 (dal 02/02/1977 fino al 20/07/1992), trascritto 09/03/1978 ai nn. 5480/5305 contro Urso Virgilio nato a Messina 12/09/1908

Per la quota indivisa di 1/1 del bene censito al foglio 220, particella 60, subalterno 23.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione antecedente al 1 settembre 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



CLASSE ENERGETICA:

[.....]

Certificazione non prevista (fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone).

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
Garage	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/04/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: C06 - 1 Vani

Indirizzo: all'interno di un raggio di 1Km dall'unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 24mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 1375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/11/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: C06 - 1 Vani

Indirizzo: all'interno di un raggio di 500m dall'unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 31mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 1709,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/01/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: C06 - 1 Vani

Indirizzo: all'interno di un raggio di 500m dall'unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 20mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 2500,00 Euro/mq

VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla pagina OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati (vedi comparativi al paragrafo precedente).

Considerato lo stato dell'immobile, sia con riferimento agli impianti che alle finiture, l'ubicazione prospiciente una via secondaria, si ritiene congruo l'utilizzo del valore minimo tra quelli rilevati (1375,00€/mq) con applicazione di ulteriore deprezzamento per le cattive condizioni di impianti e finiture (-10%). Otteniamo pertanto il seguente parametro di stima: $1.375,00 \times 0,90 = 1.237,50\text{€}$ arrotondato a 1.235,00€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatorio del mercato immobiliare.



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale: 46,00mq x 1235,00€/mq = € 56.810,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.810,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.810,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Autorimessa	46,00	0,00	56.810,00	56.810,00

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: € 56.810,00

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: € 8.521,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €1.333,72

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 46.954,78

arrotondato a € 46.950,00

data 19/12/2023

il tecnico incaricato
ANGELA TORTORELLA

