



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Vincenzo Cammaroto +1

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Claudia Giovanna Bisignano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Maria Scimone

CF:SCMMRA70E59F158D

con studio in MESSINA (ME) Via A. Manzoni, is.473 n.62

telefono: 380454422

fax: 090671601

email: arch.scimone@libero.it

PEC: maria.scimone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Immobile sito in Messina Vill. Larderìa Superiore – Via Berto, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

L'immobile prospetta da un lato sulla Via Berto, ed è a tre elevazioni f.t., dall'altro lato su Vico VI Berto, ed è a due elevazioni f.t.

Il piano seminterrato è privo di tramezzature, con struttura allo stato rustico e non ancora rifinito.

Il piano terra è composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio disimpegnati da corridoio di distribuzione.

Il piano primo è composto da: ingresso, cucina, due camere e bagno disimpegnati da corridoio di distribuzione, dotato di infissi esterni, delle tracce per gli impianti ma mancano le finiture.

Il piano seminterrato è collegato al piano terra mediante scala interna. Mentre una scala esterna conduce dal piano terra al piano primo.

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 158 particella 735 sub.1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 10,5 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale Via Berto sn, piano: S1 – T – 1, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

In seguito ad aggiornamento catastale l'immobile risulta così censito:

- foglio 158 particella 735 sub.2, piano S1, in corso di costruzione, Via Berto sn, intestato a xxxxxxxx.
- foglio 158 particella 735 sub.3, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale Via Berto sn, piano: T, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- foglio 158 particella 735 sub.4, piano 1, in corso di costruzione, Via Berto sn, intestato a xxxxxxxx.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	231,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.978,75
Data della valutazione:	09/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da xxxxxxxx e dalla madre.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione del 14/03/2011 Reg.Part.6003 Reg. Gen.8296 nascente da atto di Pignoramento Tribunale di Messina del 03/03/2011 a favore di Cammaroto Vincenzo, nato a Messina il 13/09/1963, e Zizzo Giuseppa, nata a Messina il 22/08/1970, e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx, sopra immobile sito in Messina, Vill. Lardereria Superiore, Via Berto, censito al Catasto Fabbricato del Comune di Messina: foglio 158 part.735 sub.1 (ex foglio 158 part.434).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza di Corte d'Appello di Messina – II Sezione Civile – n.142/2017 pubblicata il 15/02/2017 R.G. n.122/2011, Repert. n.223/2017 del 15/02/2017, relativamente alla sentenza n.1743/10 emessa in data 16/09/2010 dal Tribunale di Messina.

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:

xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx, piena proprietà per la quota di 1/1, dell'immobile sito in Messina, Vill. Lardereria, Via Berto sn, pervenuto, giusto testamento olografo del padre xxxxxxxxxxxx, (deceduto il xxxxxxxxxxxx), Notar Dott. Salvatore Santoro, registrato a Messina il 01/12/2016 al n.8307 Serie 1T, trascritto a Messina il 02/12/2016 ai nn.31407/24107. La successione testamentaria del 25/09/2017 Reg.Gen.22628 Reg.Part.17537 riporta altri beni, non oggetto della presente, a favore degli altri due figli. La dichiarazione di Successione integrativa dell'immobile pignorato a favore di xxxxxxxxxxxx è stata presentata il 04/10/2018 al n°1828 Volume 9990.



- Progetto per la demolizione e ricostruzione di una casa per abitazioni sita in Messina – Vill. Lardereria Superiore – Via Berto, ditta xxxxxxxxxx. Parere favorevole della C.E.C. nella seduta del 17/05/1988.
- Concessione Edilizia n.9692 del 06/01/1989 per la costruzione di un fabbricato previa demolizione di quello esistente sito in Messina – Vill. Lardereria Superiore – Via Berto, ditta xxxxxxx.
- Comunicazione inizio lavori 16/02/1990.
- Sospensione dei lavori 31.03.1993, sequestro dell'immobile 05/02/1993 e dissequestro 16/01/1996.
- Variante al Progetto di completamento per la demolizione e ricostruzione di una casa per abitazioni sita in Messina – Vill. Lardereria Superiore – Via Berto, ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Parere favorevole della C.E. nella seduta del 24/04/2001.
- Variante al Progetto di completamento per la demolizione e ricostruzione di una casa per abitazioni sita in Messina – Vill. Lardereria Superiore – Via Berto, ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Parere favorevole della C.E. nella seduta del 09/05/2001.
- Rilascio di nuova Concessione Edilizia n.15/2002 del 23/01/2002 per la costruzione di un fabbricato previa demolizione di quello esistente sito in Messina – Vill. Lardereria Superiore – Via Berto, ditta xxxxxxxxxx.
- Ordinanza di sospensione lavori del 28/03/2002.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato ricade in Zona “A3” del PRG – Variante Generale del Comune di Messina, approvato con DDR n.686 del 02/09/2002 e n.858 del 08/07/2003.

“Zona A3”: del Tirone, della valle 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, presenti in molti villaggi [...] art.34 Norme di Attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato dei luoghi rispetta quanto riportato negli elaborati grafici di progetto, ad eccezione del piano seminterrato che è privo di tramezzature. Sospensione dei Lavori del 28/03/2002 (Allegato 9.)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile, sito in Messina, Vill. Lardereria Superiore, Via Berto sn, come indicato nel pignoramento, era censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina: foglio 158 part.735 sub.1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 10,5 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale Via Berto sn, piano: S1 – T – 1, intestato a xxxxxxxxxxxxxxx. Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, è emerso che il piano seminterrato S1 è privo di tramezzature ed è “al rustico”. Il piano primo, rispetta la distribuzione planimetrica ma mancano le finiture, i pavimenti, gli impianti. Inoltre, l'immobile risultava intestato a xxxxxxxxxxxxxxx.

In seguito ad aggiornamento con pratica DOCFA Prot. n. ME0169726/2018, l'immobile risulta così censito:

foglio 158, part.735 sub.2, categoria F/3, piano S/1;

foglio 158, part.735 sub.3, categoria A/2, piano T, classe 10, consistenza 4 vani;

foglio 158, part.735 sub.4, categoria F/3, piano 1.



In seguito a domanda di Voltura Prot. n. ME0173264/2018, l'immobile risulta intestato a
XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nel rispetto delle distanze legali e degli strumenti urbanistici vigenti l'immobile è non conforme, come da Sentenza della Corte d'Appello di Messina, di cui al punto 4.2.4.

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

BENI IN MESSINA VICO BERTO SN, FRAZIONE LARDERIA SUPERIORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Immobile sito in Messina Vill. Lardereria Superiore – Via Berto, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXX).

L'immobile prospetta da un lato sulla Via Berto, ed è a tre elevazioni f.t., dall'altro lato su Vico VI Berto, ed è a due elevazioni f.t.

Il piano seminterrato è privo di tramezzature, con struttura allo stato rustico e non ancora rifinito.

Il piano terra è composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio disimpegnati da corridoio di distribuzione.

Il piano primo è composto da: ingresso, cucina, due camere e bagno disimpegnati da corridoio di distribuzione, dotato di infissi esterni, delle tracce per gli impianti ma mancano le finiture.

Il piano seminterrato è collegato al piano terra mediante scala interna. Mentre una scala esterna conduce dal piano terra al piano primo.

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 158 particella 735 sub.1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 10,5 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale Via Berto sn, piano: S1 – T – 1, intestato a XXXXXXXXXXXX.

In seguito ad aggiornamento catastale l'immobile risulta così censito:

- foglio 158 particella 735 sub.2, piano S1, in corso di costruzione, Via Berto sn, intestato a XXXXXXXX.
- foglio 158 particella 735 sub.3, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale Via Berto sn, piano: T, intestato a XXXXXXXXXXXX.
- foglio 158 particella 735 sub.4, piano 1, in corso di costruzione, Via Berto sn, intestato a XXXXXXXX.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Lardereria è una frazione periferica del Comune di Messina, fa parte della I Circoscrizione denominata "Normanno", ed è costituita da Lardereria Inferiore e Lardereria Superiore in una vallata attraversata dal torrente omonimo alle falde del monte Dinnammare. L'immobile si trova a Lardereria Superiore, ed è raggiungibile per mezzo della tangenziale A20: uscita Tremestieri e poi imboccare la S.P 39. La zona è periferica, e l'immobile è raggiungibile mediante strade interne non carrabili.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3.5

mediocre



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile sito in Messina Vill. Lardereria Superiore – Via Berto, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

L'immobile prospetta da un lato sulla Via Berto, ed è a tre elevazioni ft., e dall'altro lato su Vico VI Berto, è ad una elevazione quasi completamente interrata, gli altri due prospetti sono privi di bucatore.

Il piano seminterrato è privo di tramezzature, con struttura allo stato rustico e non ancora rifinito. Vi si accede dalla Via Berto. Una scala interna in cemento armato conduce al piano terra dove si trova la corte, l'ingresso all'appartamento e una scala esterna che conduce al piano primo. Superficie Lorda mq.45,03.

Il piano terra è composto da: soggiorno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio disimpegnati da corridoio di distribuzione. Vi si accede dalla Via VI Berto da corte, qui una scala esterna conduce al piano primo. La cucina e la camera da letto affacciano su balcone, dove si trovano un lavatoio e lo scaldino per la produzione di acqua calda. Il vano posto tra la camera da letto e la cucina, dotato di finestra, doveva essere il bagno mentre è destinato a ripostiglio ed è non è rifinito: manca il pavimento ed il rivestimento. Il vano accanto il soggiorno, privo di finestre, doveva essere ripostiglio è destinato a camera. Il corridoio, vicino l'ingresso, in corrispondenza della scala che collega il piano seminterrato, è stato parzialmente soppalcato. L'appartamento si presenta ammalorato, in particolare nella camera da letto e in cucina, in corrispondenza della terrazza del piano primo. Superficie Lorda mq.116,97.

Il piano primo è composto da: due camere, cucina e bagno disimpegnati da corridoio di distribuzione, dotato di infissi esterni, mancano pavimenti, intonaci e degli impianti ci sono solo le tracce. Si accede dalla corte esterna a livello mediante scala esterna che parte dal piano terra. Solo le due camere hanno le pareti intonacate, mancano i pavimenti ed il rivestimento di bagno e cucina. La camera e il corridoio affacciano sulla terrazza priva di pavimentazione. Superficie Lorda mq.69,29.

La copertura piana, non praticabile, presenta solo la guaina impermeabilizzante che in più punti è danneggiata. All'esterno mancano gli intonaci, ad eccezione della facciata su Via Berto del piano terra.

L'immobile ha complessivamente una superficie lorda di circa mq 231,29 (per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale che è quella che effettivamente si considera per calcolare il prezzo di un immobile. Si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi esterni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	



<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera	nella media	
<i>copertura</i> : piana	pessimo	
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	al di sotto della media	
Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta battenti realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	buono	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati	molto scarso	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	buono	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in mattonelle di ceramica	buono	
Degli Impianti:		
<i>idrico</i> : conformità: da accertare		
<i>elettrico</i> : conformità: da accertare		

CLASSE ENERGETICA:



[204.48 KWh/m²/anno]

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
piano seminterrato	123,75	x	35 %	=	43,31
corte	17,20	x	10 %	=	1,72
appartamento piano terra	111,60	x	100 %	=	111,60
corte	12,30	x	10 %	=	1,23
balcone	16,55	x	25 %	=	4,14
appartamento piano primo	55,10	x	100 %	=	55,10
terrazza (tot. mq.73,40)	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazza (tot. mq.73,40)	48,40	x	10 %	=	4,84
corte	6,00	x	10 %	=	0,60
Totale:	415,90				231,29

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente è preliminare la scelta del criterio di stima. Pertanto, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **99.975,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.975,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.975,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

La sottoscritta, non potendo conoscere a priori con quali modalità verrà resa esecutiva la sentenza, già citata nel punto 4.2.4. della presente, né tantomeno può entrare nel merito di valutazioni tecniche, stante il fatto che prima di considerare le demolizioni si dovranno conoscere le compagini delle varie membrature che compongono la struttura, nonché dei carichi, delle resistenze del calcestruzzo e delle armature, assunti originariamente per il calcolo. Quindi, la valutazione delle parti da demolire, il ricalcolo strutturale e un adeguamento statico-sismico in termini strutturali, da eseguirsi su tutto il corpo di fabbrica, esulano dal mandato conferito alla scrivente per la stima dell'immobile. Per questo motivo la stima del bene pignorato viene considerata nell'ipotesi di edificio intero, nello stato in cui si trova (**Ipotesi A**), e nell'ipotesi di parziale demolizione (**Ipotesi B**), per la messa in pristino delle distanze legali, che approssimativamente potrebbe avere configurazione di cui all'Allegato 6.

Metodo sintetico-comparativo adottato per giungere al più probabile valore di mercato. Il valore di mercato è determinato in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale libero e aperto. Pertanto, sulla base delle indagini effettuate e dal confronto dei valori di compravendita di immobili simili, dall'ubicazione, dalle caratteristiche e dallo stato di manutenzione dell'immobile stesso. Inoltre, preso atto di quanto accertato e descritto in merito allo stato in cui si trova ciascun piano dell'immobile, oggetto alla presente, sono stati individuati valori differenti.

Piano seminterrato: € 200,00/mq.

Piano terra: € 600,00/mq.

Piano primo: € 300,00/mq.

Laddove: $V=V_u \times S_c$; V= valore dell'immobile; V_u = valore unitario; S_c = sup. commerciale lorda.

Ipotesi A.

Piano seminterrato: € 200,00 x 45,03 mq = € 9.006,00

Piano terra: € 600,00 x 116,97 mq = € 70.182,00

Piano primo: € 300,00 x 69,29 mq = € 20.787,00

Totale € 99.975,00

Ipotesi B.

Piano seminterrato: € 200,00 x 45,03 mq = € 9.006,00



Piano terra:	€ 600,00 x 64,13 mq = € 38.478,00
Piano primo:	€ 300,00 x 13,59 mq = € 4.077,00
Totale	€ 51.561,00

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio del Registro di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Messina – Area Coordinamento ed Urbanistica – Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo, Agenzie: Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del 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	231,29	0,00	99.975,00	99.975,00
				99.975,00 €	99.975,00 €

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: **€. 99.975,00**

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: **€. 14.996,25**

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: **€. 84.978,75**

data 09/10/2018



il tecnico incaricato
Maria Scimone