



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

L.S. Immobiliare s.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2024

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI RIZZO

CF:RZZGNN66A01F158Q

con studio in MESSINA (ME) VIA PALERMO N. 265

telefono: 345.8452453

email:

archgrizzo@gmail.com

PEC: giovanni.rizzo@archiworldpec.it



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 **legale**, iscritta in data 10/12/2019 ai nn. 33573/3929, a favore di L.S. Immobiliare s.r.l. con sede in Brescia, cod. fisc. 02485310987, contro _____, derivante da sentenza per divisione del Tribunale di Messina, rep. n. 2105/19 RG n. 7209/2010 del 28/06/2019.
Importo ipoteca: € 5.000,00.

Ipoteca **giudiziale**, iscritta in data 11/12/2020 ai nn. 30723/2619, a favore di L.S. Immobiliare con sede in Brescia, cod. fisc. 02485310987, contro _____, derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Messina, del 19/12/2016 n. 3407/2016.
Importo ipoteca: € 70.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n. 344 dell'08/02/2022 a firma di Tribunale di Messina, trascritto l'08/03/2022 ai nn. 6109/4868, a favore di L.S. Immobiliare s.r.l. con sede in Brescia, cod. fisc. 02485310987, contro _____

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:

_____ :
con sentenza per divisione del Tribunale di Messina rep. n. 2105/19 R.G. n. 7209/10 del 28/06/2019, trascritta ai nn. 33572/25218, la signora _____, con il consenso della comproprietaria L.S. Immobiliare s.r.l., si è assegnata per intero la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- per la quota di 1/2, per successione della zia _____, con dichiarazione reg. a Messina il 22/01/2015 al n. 42 vol. 9990, trascritta il 30/01/2015 ai nn. 2322/1706 e regolata da testamento a firma Notaio Liotta del 14/11/2014, reg a Milazzo il 11/12/2014 al n. 2515, trascritto il 11/12/2014 ai nn. 31066/22229.
- **L.S. Immobiliare s.r.l.** con sede in Brescia, per la restante quota di 1/2, in forza di decreto trasferimento immobili n. 228 del 28/01/2009 a firma di Tribunale di Messina, trascritto il 18/02/2009 ai nn. 4228/6084 ai danni di Saija Rosa (proprietaria di 2/12), Aragona Letterio, Vincenza, Anna, Roberto (proprietari ciascuno della quota di 1/12), ai quali pervenne per successione legittima di Aragona Giuseppe, con dichiarazione reg. a Milazzo il 21/06/1994 al n. 30 vol. 278 e trascritta il 18/01/1995 ai nn. 1753/1614.
- **Aragona Giuseppe e Aragona Domitilla**, per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima della madre Di Mento Vincenza vedova Aragona, con dichiarazione reg. a Milazzo il 21/06/1994 al n. 29, trascritta a Messina il 17/01/1995 ai nn. 1647/1521.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante '67.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade nella *Zona territoriale Omogenea "B1" - di completamento urbano* - del P.R.G. del Comune di Spadafora, adeguato al D.D.G. n. 146/D.R.U. del 16/03/2011 e al D.D.G. n. 581/D.R.U. del 29/07/2011, disciplinato dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, che costituiscono prescrizioni esecutive del P.R.G. adottato.

La zona B1 definisce il centro abitato di Spadafora nel quale è possibile attuare un completamento creando nuova viabilità, attrezzature e servizi, nonché il completamento necessario della residenza stabile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile è stato costruito ante '67.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La situazione di fatto è coincidente con i dati catastali, ma la planimetria è risultata irreperibile presso gli uffici del territorio. L'immobile risulta catastato come A/4, abitazione di tipo popolare, ma i vani prospicienti la Via Umberto erano adibiti ad attività commerciale, pur non risultando alcun cambio di destinazione d'uso. Per il calcolo esatto della superficie commerciale ci si attiene, a seguito delle note dell'Avv. Pollicino, legale della debitrice, a quanto rilevato in maniera più puntuale dall'ing. Domenico Amato, redattore della CTU relativa ad una precedente procedura R.G. n. 7209/2010.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

La debitrice ha fornito copia della planimetria depositata presso l'ufficio tecnico del comune, inserita nel progetto di sopraelevazione del fabbricato, datato 05/12/1965. La distribuzione interna e le superfici dei vani corrispondono in parte allo stato di fatto; manca un tramezzo di divisione di due vani lato Via Umberto, demolito per far posto alla cella frigorifera utilizzata per l'attività commerciale. Inoltre è stato realizzato un piccolo locale w.c. con anti w.c.

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



BENI IN SPADAFORA (ME) VIA UMBERTO I, N. 11

APPARTAMENTO

appartamento a SPADAFORA (ME) Via Umberto I, n. 11, della superficie commerciale di **84,49** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova nel pieno centro del Comune di Spadafora (ME), proprio di fronte al Castello, avente un tessuto urbano caratterizzato da tipologie unifamiliari indipendenti di antica costruzione a 2 o 3 piani con negozi al piano terra con retrobotteghe e piani superiori con abitazioni. L'immobile risulta catastato come A/4 (abitazione di tipo popolare), ma i vani prospicienti la Via Umberto erano adibiti ad esercizio commerciale (macelleria Centro Carni Doc srl), mentre i vani retrostanti costituiscono il retrobottega, a cui si può accedere anche dalla stradina interna, con soggiorno, cucina e bagno. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario. Non vi è impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 3.50
Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 563, sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Primo n. 11 Piano T, intestato a _____ nata a _____ il _____
Coerenze: A nord con Via Umberto, a est con part. 564, ad ovest con part. 562 (entrambe di proprietà altre ditte); a sud con Via II Fornaci.
L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra (sulla Via Umberto ne sono visibili 2, il terzo è visibile sul retro) . Immobile costruito ante '67.



Prospetto su Via Umberto I



Prospetto su Via II Fornaci

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel pieno centro storico, sul corso principale, in zona mista residenziale e commerciale, ben servita e collegata con mezzi pubblici. Il traffico nella zona è abbastanza congestionato, i parcheggi sono insufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
campo da calcio
farmacie
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4,0 km

nella media 

autobus distante 0,1 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si compone di un grande vano adibito ad esercizio commerciale con accesso dalla Via Umberto I, un altro vano contenente la cella frigorifera, un disimpegno che conduce al retrobottega costituito da soggiorno, cucina e w.c. con anti w.c. e affaccio/ingresso sulla stradina retrostante Via II Fornaci. Complessivamente le condizioni attuali sono discrete e derivanti da una rimodernata realizzata in epoca più recente. Sono visibili manifestazioni di umidità su qualche parete; gli infissi originari sono stati sostituiti con altri in alluminio, così come i pavimenti in ceramica in tutto l'immobile.

Delle Componenti Edilizie:*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminionella media *pavimentazione interna:* realizzata in ceramicamediocre *infissi interni:* a battente realizzati in legno al di sotto della mediaDelle Strutture:*solai:* latero-cementizinella media *strutture verticali:* muratura di mattoni pieninella media Degli Impianti:*elettrico:* sottotraccianella media *fognatura:* con recapito in collettore comunalenella media *idrico:* rete di distribuzione da acquedotto comunalenella media 

macelleria



macelleria



soggiorno



cucina



CLASSE ENERGETICA:

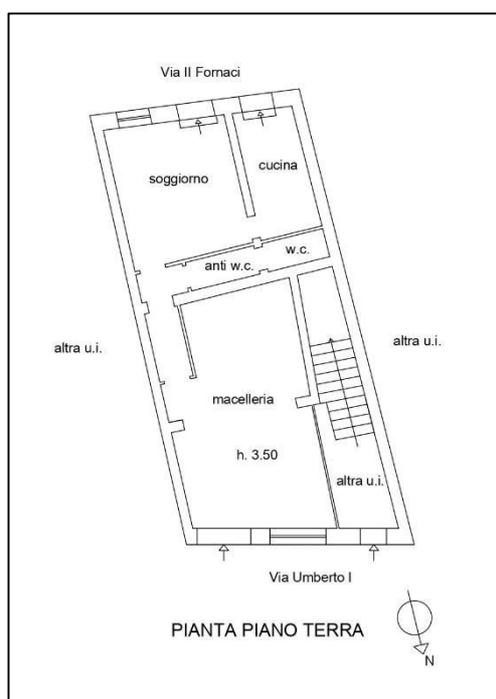
[..... KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. registrata in data

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
Appartamento	84,49	x	100 %	=	84,49
Totale:	84,49				84,49

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Via Umberto I

Superfici principali e secondarie: 90 mq

Prezzo: 70.000,00 pari a 778,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: www.idealista.it
 Descrizione: casa indipendente
 Indirizzo: Via Umberto I
 Superfici principali e secondarie: 100 mq
 Prezzo: 75.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: www.idealista.it
 Descrizione: Casa indipendente
 Indirizzo: Via Umberto I
 Superfici principali e secondarie: 150 mq
 Prezzo: 110.000,00 pari a 733,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari
 O.M.I. – dati riferiti al 2° semestre 2023
 Valore minimo: 620,00
 Valore massimo: 900,00
 Note: L'immobile ricade nella Fascia/zona “ B1/centrale/CENTRO STORICO”

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari esistenti in zona e di cui è noto il valore. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in zone centrali pressochè limitrofe, caratterizzate da insediamenti edilizi indipendenti spesso monofamiliari, con botteghe al piano terra e abitazioni ai piani superiori, di antica costruzione. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 2. semestre 2023, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonché i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione e condizioni di manutenzione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per abitazioni con caratteristiche similari, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame pari a € 750,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,49 x 750,00 = € 63.367,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.367,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.367,50



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Spadafora, agenzie: sitoweb www.idealista.it, osservatori del mercato immobiliare osservatorio OMI

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	84,49	0,00	63.367,50	63.367,50
				63.367,50 €	63.367,50 €

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: €. **63.367,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. **6.336,75**

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: €. **57.030,75**

data 19/06/2024

il tecnico incaricato
GIOVANNI RIZZO

