



TRIBUNALE DI MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2023

DEBITORE:

*****DATO OSCURATO*****

GIUDICE:

DOTT. DANIELE CARLO MADIA

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

del 26/06/2024

TECNICO INCARICATO:

Ezio Sacca

CF: SCCZEI70C29F158F

con studio in MESSINA (ME) via Dogali 1A
telefono:090/2922581 email: ezio.sacca@tiscali.it

LOTTO 1
Bene in Messina (Me)
Via Gonfalone snc, piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A.** Appartamento sito in Messina (Me) Via Gonfalone snc, posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione.

Quota e tipologia del diritto

DATO OSCURATO – proprietà per ½

DATO OSCURATO – proprietà per ½

Identificato al catasto Fabbricati (appartamento):

Intestazione catastale:

DATO OSCURATO – proprietà per ½

DATO OSCURATO – proprietà per ½

Dati identificativi:

Foglio 219 particella 77 sub 39, categoria A/3, classe 4, Abitazione di tipo economico, classe 4, rendita euro 322,79, vani 5, superficie netta 142 mq, superficie lorda 143 mq indirizzo Via Gonfalone, piano 1 (vedasi all.ti 3-4)

Confini:

A nord con cortile interno, ad est con vano scala, cortile interno ed immobile altra ditta, a sud con Viale Bocchetta, ad Ovest con Via Gonfalone.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale mista.

Caratteristiche zona: centrale, normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste.

Importanti centri limitrofi: non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada km. 0,800 , Stazione FS km.

1,8

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da un debitore.

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:

iscrizione nn. 15372/1788 del 29/06/2017, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del notaio Ardizzone Antonietta da Roccalumera (me) in data 16/06/2017 rep. n. 10499/3926 a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. sede Torino (To) c.f. 00799960158 (domicilio eletto presso Sant'alessio Siculo, via nazionale) contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** importo capitale euro 145.000,00, importo totale euro 290.000,00 durata anni 30,

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 02/03/2023 reg. 792 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro ***DATO OSCURATO***, relativamente l'immobile foglio 219 part. 77 sub 39.

4.2.3 Altre trascrizioni:

trascrizione nn 13522/10730 del 17/05/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. della Corte d'Appello di Messina in data 15/04/2023 rep.n. 792 a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. sede torino (to) codice fiscale 00799960158 (domicilio eletto presso avv. Marnilo Condojanni Ferdinando, via cavalieri della stella Messina) contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3. MISURE PENALI

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: Non specificato

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: da redigere, previa disponibilità del libretto di impianto.

Indice di prestazione energetica: Da definire

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO – proprietà per ½

DATO OSCURATO – proprietà per ½

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 20/07/2011 al 16/06/2017

- *****DATO OSCURATO***** e *****DATO OSCURATO*****
- Dal 28/09/1965 al 20/07/2011
 - *****DATO OSCURATO*****.

Al 28/09/1965

- *****DATO OSCURATO*****.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è antecedente al primo settembre 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 (residenziale del centro urbano).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Non sono presenti difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono presenti difformità.

DESCRIZIONE: APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

L'appartamento da stimare è ubicato nel Comune di Messina (Me), Via Gonfalone snc, ed è posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con copertura piana.

Le condizioni generali di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti.

L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, cucina, bagno, tre camere e due balconi.

Sviluppa una superficie commerciale di **mq. 143,00**.

Dotazioni e rifiniture dell'immobile

Infissi esterni in alluminio ed avvolgibili in plastica.

Porte interne in legno tamburato.

Porta d'ingresso in legno tamburato.

Pavimenti in monocottura ed in cemento, rivestimenti in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate a ducotone.

Impianto elettrico sottotraccia da adeguare alle più recenti normative.

Impianto idrico sottotraccia.

Impianto di riscaldamento con caldaia, risulta assente il libretto d'impianto.

Condizioni generali interne: sufficiente stato manutentivo.

Calcolo della consistenza e della superficie commerciale

La consistenza dell'immobile è stata calcolata facendo riferimento alla superficie coperta lorda. Le pareti a confine con il vano scala sono state computate in ragione di ½. La superficie totale lorda coperta risulta pari a mq. **142,00**, la superficie dei balconi, risulta pari a mq. **3,750**.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda con quella degli spazi accessori, quest'ultima opportunamente corretta tramite dei coefficienti, da scegliere in base alle particolari caratteristiche in esame.

Essendo l'immobile posto al piano primo si considera un coefficiente di piano del 100%.

Per i balconi si adotta il coefficiente 30% ed avremo:

Superficie commerciale = $142,00 + 0,30 * 3,75 = \text{mq. } 143,12 = \text{mq. } \mathbf{143,00}$

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento	mq. 142,00	100%	mq. 142,00
Balcone	mq. 3,75	30%	mq. 1,12
		Totale	mq. 143,12 = mq. 143,00

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

Per la stima dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata dall'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia delle Entrate) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso siti internet delle principali agenzie immobiliari operanti nella zona. Tali valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, pervenendo così al valore più attendibile per il caso in esame.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Banca dati quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre anno 2023

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

Siti internet principali agenzie immobiliari operanti nella zona

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'analisi e il confronto dei dati raccolti porta ad assumere come valore medio di zona, valido nel caso in esame, la cifra di **€1.200,00/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $143,00 \times 1.200,00 = \mathbf{€171.600,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 171.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):
€ 171.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO:**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Appartamento	143,00	0,00	171.600,00	171.600,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 171.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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

- € 25.740,00

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

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

Aumento per arrotondamento: + € 140,00

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

Prezzo di vendita del lotto: €146.000,00

Data 26/06/2024

Il Tecnico incaricato

Ing. Ezio Saccà