



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 139/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott. Domenico Armaleo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**BARBARA ARNAO**

CF:RNABBR74P70F158X

con studio in MESSINA (ME) Via La Farina, 203

telefono: 090695357

email: barbara.arnao@libero.it

PEC: barbara.arnao@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2020

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a MESSINA Via Quintino Mollica 285, frazione Villaggio Camaro Inferiore - San Paolo, della superficie commerciale di **80,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

L'immobile oggetto di stima è ubicato al secondo piano del fabbricato sito in via Quintino Mollica, il cui accesso è consentito da una scala posta nell'area esterna destinata a parcheggio che si apre sulla strada pubblica.

L'accesso all'unità immobiliare è consentito esclusivamente dal vano scala in comune con gli altri immobili siti nello stabile. Il vano scala è sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,95 m.

Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 1187 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 70122, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: via Quintino Mollica, piano: 2, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
superficie catastale: totale: 81 m<sup>2</sup>; totale escluse aree scoperte: 78 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,66 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.491,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 48.867,56</b>
Data della valutazione:	<b>31/05/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario

## 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 **volontaria** attiva del 16/01/2008 a firma di Notar Giuseppina Bonanno ai nn. 15075 di repertorio, iscritta il 21/01/2008 ai nn. 2913/326, a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140.000,00 €.

Importo capitale: 70.000,00 €.

Durata ipoteca: 40 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina alla Via Quintino Mollica, distinta in catasto al foglio 119 part. 1187 sub. 4 natura A2 di 4,5 vani al piano 2

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 19/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Messina ai nn. 1667 di repertorio, trascritta il 21/09/2020 ai nn. 21838/15370, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Messina.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina alla Via Quintino Mollica n. 285, distinta al catasto fabbricati al foglio 119 part. 1187 sub. 4 natura A2

### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2008), con atto stipulato il 16/01/2008 a firma di notar Giuseppina Bonanno ai nn. 15074 di repertorio, trascritto il 21/01/2008 a Messina ai nn. 2912/2156.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (quota proprietà 50/150), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (quota proprietà 20/150 ciascuno)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 02/01/1969 fino al 09/06/1988), con atto stipulato il 02/01/1969 a firma di Notar Benigno Conti,



trascritto il 28/01/1969 a Messina ai nn. 1641/1375.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno a forte pendio, franoso coltivato a pascolo, sito nel Rione Camaro Inferiore del Comune di Messina, in catasto al foglio 119 part. 432/a, b, c.

Il donante si è riservato il diritto di passaggio per sé e aventi causa per accedere alla terrazza di sua proprietà attraverso un eventuale edificio che i donatari dovessero costruire sul terreno oggetto di donazione

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 09/06/1988 fino al 05/01/1990), trascritto il 03/04/1989 a Messina ai nn. 8943/7492.

Il titolo è riferito solamente a eredità devoluta in forza di legge al coniuge per 1/3 ed ai figli per 2/3. Diritti del fabbricato in Messina, villaggio Camaro Inferiore - S. Paolo, Via Q. Mollica, composto dai piani T-1-2-3 e 4

Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (quota proprietà 50/150), XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX (quota proprietà 20/150 ciascuno) , in forza di atto di divisione (dal 05/01/1990 fino al 16/01/2008), con atto stipulato il 05/01/1990 a firma di Notar Guido Monforte, trascritto il 02/02/1990 a Messina ai nn. 4150/3654.

Atto intervenuto tra gli stessi sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXX ed i sig.ri XXXXXXX XXXXXXXXXXX, già titolari in comproprietà dell'unità immobiliare in oggetto

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **3273/1571**, intestata a XXXXXXX, per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione a quattro piani fuori terra , presentata il 19/08/1963, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 3273/1571 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RISANAMENTO parte in zona per attrezzature e servizi pubblici e parte residenze

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: prolungamento balcone su prospetto e diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione porzione balcone e presentazione pratica urbanistica per regolarizzazione difformità interne

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione porzione balcone e ripristino previsioni progettuali: €.1.000,00
- oneri presentazione e competenze professionali per pratica urbanistica di CILA in sanatoria: €.2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità della posizione di alcune pareti divisorie interne

L'immobile risulta **conforme**.

Ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2010, trattandosi di lievi difformità, si può evitare l'aggiornamento della planimetria catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA QUINTINO MOLLICA 285, FRAZIONE VILLAGGIO CAMARO  
INFERIORE - SAN PAOLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Quintino Mollica 285, frazione Villaggio Camaro Inferiore - San Paolo, della superficie commerciale di **80,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

L'immobile oggetto di stima è ubicato al secondo piano del fabbricato sito in via Quintino Mollica, il cui accesso è consentito da una scala posta nell'area esterna destinata a parcheggio che si apre sulla strada pubblica.

L'accesso all'unità immobiliare è consentito esclusivamente dal vano scala in comune con gli altri immobili siti nello stabile. Il vano scala è sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,95 m.

Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 1187 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 70122, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: via Quintino Mollica, piano: 2, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
superficie catastale: totale: 81 m<sup>2</sup>; totale escluse aree scoperte: 78 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

ospedale

nella media 

piscina

nella media 

scuola elementare

nella media 

### COLLEGAMENTI

autobus distante fermata circa 100 m

al di sopra della media 



autostrada distante svincolo A18 Messina centro circa 1,00 km al di sopra della media 

ferrovia distante stazione centrale circa 3,00 km nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: mediocre 

esposizione: nella media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: al di sotto della media 

impianti tecnici: mediocre 

stato di manutenzione generale: mediocre 

servizi: mediocre 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da tre camere, cucina e bagno. Pertinenza esclusiva dell'immobile è il balcone ubicato sul prospetto nord.

Rispetto al progetto presentato al Comune di Messina, per il quale è stata rilasciata licenza edilizia, il balcone risulta ampliato rispetto alle previsioni progettuali e per la regolarizzazione, non risultando agli atti alcun provvedimento autorizzativo, occorre procedere alla demolizione della porzione realizzata in difformità.

## Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato nella media 

*balconi*: costruiti in cemento armato nella media 

## Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

*rivestimento interno*: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media 

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno, ad eccezione del bagno, provvisto di infisso in alluminio mediocre 

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro nella media 

## CLASSE ENERGETICA:

[105,4040 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 791766 registrata in data 31/05/2021

## CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



superficie coperta lorda	78,00	x	100 %	=	78,00
superficie scoperta (balcone) - porzione regolare	8,85	x	30 %	=	2,66
<b>Totale:</b>	<b>86,85</b>				<b>80,66</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: Grimaldi immobiliare

Descrizione: appartamento posto al 3 piano composto da 3 vani, cucina abitabile, bagno e ripostiglio.

Indirizzo: Camaro, Via Grassi

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 876,40 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: appartamento di tre locali sito al terzo piano di una piccola palazzina. L'immobile nel suo interno si presenta in buone condizioni ed è composto da: Ingresso sul corridoio, cucina abitabile, soggiorno, 2 camere, bagno e 2 balconi

Indirizzo: Via La Badessa

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 779,22 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: MS consulenze immobiliari

Descrizione: composto da un ingresso, un ampio salone, due stanze da letto, una cucina abitabile, un bagno, un ripostiglio, un balcone ed un posto auto di pertinenza all'interno dell'area condominiale del complesso. Infissi in alluminio a taglio termico

Indirizzo: Via Santa Silvia

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:



Prezzo: 85.000,00 pari a 809,52 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: Grimaldi immobiliare

Descrizione: appartamento, in buone condizioni, al terzo piano, composto da ampio ingresso, soggiornino con zona cottura, camera da letto, bagno e ampio balcone

Indirizzo: Via Paolo La Badessa

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: Athena immobiliare

Descrizione: bivani con comodi servizi da ripristinare, ottima esposizione, balcone, secondo piano

Indirizzo: Via Gerobino Pilli

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 672,73 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: idealista - privato

Descrizione: appartamento al secondo piano, senza ascensore, ristrutturato con cucina abitabile.

Indirizzo: Via Enrico Curzio

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 607,59 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 940,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: valori riferiti al II semestre dell'anno 2020 per abitazioni di tipo economico

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero la fruibilità, l'esposizione, i collegamenti, ecc. nonché lo stato di fatto accertato (ovvero le scarse condizioni di manutenzione dell'immobile), in virtù dell'indagine di mercato eseguita dalla scrivente dalla quale è emerso che immobili in aree limitrofe (così come riportati al paragrafo precedente) sono in vendita ad un prezzo al metro quadro variabile da 607,00 a 876,40 €, accertato inoltre che il range riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al II semestre 2020 ed ad



immobili in condizioni normali, indica valori variabili tra 940,00 e 1.350,00 € al mq si ritiene congruo, per l'immobile in questione l'importo di 750,00 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,66 x 750,00 = **60.491,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.491,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.491,25**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore venale al momento attuale, si è proceduto all'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di denaro ed un determinato bene in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene in regime di normalità.

Pertanto si è ritenuto confacente procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo del bene paragonando quest'ultimo ad immobili di pari caratteristiche ed appetibilità operando le aggiunte e detrazioni del caso, individuando quale parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

Quindi si sono indagati i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2020) ed in ultimo si è eseguita una ricerca di mercato (operata presso agenzie immobiliari operanti sul territorio nonché visionando i siti internet di queste ultime). In ultimo si evidenzia che la superficie commerciale è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva (calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà) e delle superfici di accessori e pertinenze a cui saranno applicati i coefficienti riduttivi riportati nell'Allegato C del D.P.R. 138/1998.

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 Messina, agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare osservatori valori immobiliari banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

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	80,66	0,00	60.491,25	60.491,25
				<b>60.491,25 €</b>	<b>60.491,25 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.491,25**

**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: **€. 8.623,69**

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: **€. 48.867,56**

data 31/05/2021

il tecnico incaricato  
BARBARA ARNAO

