

Espropriazioni immobiliari N. 165/2016
promossa da: Banca del Mezzogiorno - Medio Credito Centrale S.p.A.



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca del Mezzogiorno - Medio Credito Centrale S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Ugo Scavuzzo

CUSTODE:
Avv. Nicola Nastasi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2017

creata con Tribu Office o



TECNICO INCARICATO:

PIETRO MORGANTE

CF:MRGPTR64R01F158W
con studio in MESSINA (ME) V. N. FABRIZI 31 IS. 194
telefono: 090696461
email: studiomorgante@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2016

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GRANITI Via Misericordia 4, della superficie commerciale di **94,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo di fabbrica si sviluppa su 4 piani f.l.e il [REDACTED] possiede l'intera unità immobiliare posta al piano primo e il lastrico solare al piano terzo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 210 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Torrente Misericordia, Graniti (ME), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: vicolo privato Sud ed Est: fabbricato altra ditta Ovest: via Misericordia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.128,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.128,50
Data della valutazione:	31/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Alla data del secondo sopralluogo è stato possibile prendere visione delle consistenze.

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:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/12/2013 a Messina ai nn. 32478/2891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 164.544,00.

Importo capitale: 82.272,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

A garanzia del mutuo ipotecario stipulato in data 19/12/2013, (repertorio n°17279, raccolta n°6003) a rogito del notaio [REDACTED] è stata iscritta la suddetta ipoteca presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Messina.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/06/2016 ai nn. 15962/12233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario presso la corte d'appello di Messina in data 07/05/2016, rep. 12834

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 19/1991, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona residenziale B/I

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €.1.000,00
- CILA: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

DOCFA (vedi sopra)

BENI IN GRANITI VIA MISERICORDIA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRANITI Via Misericordia 4, della superficie commerciale di **94,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo di fabbrica si sviluppa su 4 piani f.t.e il [REDACTED] possiede l'intera unità immobiliare posta al piano primo e il lastrico solare al piano terzo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 210 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Torrente Misericordia, Graniti (ME), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: vicolo privato Sud ed Est: fabbricato altra ditta Ovest: via Misericordia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

100 % ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 14 km

100 % ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

100 % ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

100 % ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

100 % ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

100 % ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

100 % ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

100 % ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

100 % ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano primo è costituito da 3 vani oltre accessori; la distribuzione interna dell'appartamento risulta differente da quella della pianta catastale, poichè è presente un ulteriore vano adibito a W.C. che sarà regolarizzato con CILA in sanatoria. Il piano terzo è caratterizzato da una parte coperta, appartenente ad altra ditta, e dal lastrico solare. Allo stato attuale, l'intera unità immobiliare si presenta in buone condizioni d'uso. Per quant'altro si rimanda alla documentazione fotografica.

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
Superficie dei muri interni e dei muri perimetrali esterni	16,98	x	100 %	=	16,98
Superficie di collegamento verticale (scale, rampe, ascensori e simili)	7,60	x	100 %	=	7,60
Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili)	60,91	x	100 %	=	60,91
Superficie dei balconi di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare	2,55	x	30 %	=	0,77
Superficie della terrazza di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie in eccesso della terrazza di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare	10,83	x	10 %	=	1,08

Totale:	123,87	94,84
----------------	---------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2016 - semestre 2) - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione di tipo economico - Residenziale

Indirizzo: Via Misericordia, 4 - Graniti (ME)

Superfici accessorie:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,84	x	750,00	=	71.128,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.128,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.128,50****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	appartamento	94,84	0,00	71.128,50	71.128,50
				71.128,50 €	71.128,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.128,50****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0 %** 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: **€ 0,00**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:	€ 69.128,50



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2016

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****B** box singolo a GRANITI Via Misericordia 4, della superficie commerciale di 37,33 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo di fabbrica si sviluppa su 4 piani f.t. e il [REDACTED] possiede un'unità immobiliare posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 210 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 67,76 Euro, indirizzo catastale: Via Torrente Misericordia, Graniti (ME), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: vicolo privato Sud Est: fabbricato altra ditta Ovest: via Misericordia

 albergo.**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,33 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:	€ 11.199,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.199,00
Data della valutazione:	31/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/12/2013 a Messina ai nn. 32478/2891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 164.544,00.

Importo capitale: 82.272,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

A garanzia del mutuo ipotecario stipulato in data 19/12/2013, (repertorio n°17279, raccolta n°6003) a rogito del notaio [REDACTED] è stata iscritta suddetta ipoteca presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Messina.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/06/2016 ai nn. 15962/12233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario presso la corte d'appello di Messina in 07/05/2016, rep. 12834.

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona residenziale B/I



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GRANITI VIA MISERICORDIA 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GRANITI Via Misericordia 4, della superficie commerciale di **37,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo di fabbrica si sviluppa su 4 piani f.t. e il [REDACTED] possiede un'unità immobiliare posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 210 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 67,76 Euro, indirizzo catastale: Via Torrente Misericordia, Graniti (ME), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: vicolo privato Sud Est: fabbricato altra ditta Ovest: via Misericordia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

★★★★★★★★★★

ferrovia distante 14 km

★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★★★★★★★★★★

esposizione:

★★★★★★★★★★

luminosità:

★★★★★★★★★★

panoramicità:

★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

★★★★★★★★★★

servizi:

★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra è caratterizzato da un garage, un piccolo ripostiglio, un locale caldaia a servizio del corpo di fabbrica ed un ulteriore vano di grandi dimensioni, di proprietà di altra ditta. La superficie adibita a garage risulta priva di pavimentazione a differenza del locale caldaia e del ripostiglio. Allo stato attuale, l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni d'uso. Per quant'altro si rimanda alla documentazione fotografica.

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
Superficie dei muri interni e dei muri perimetrali esterni	4,82	x	100 %	=	4,82
Superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili)	32,51	x	100 %	=	32,51
Totale:	37,33				37,33

ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2016 - semestre 2) - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo - Garage

Indirizzo: Via Misericordia, n°4 - Graniti (ME)

Superfici accessorie:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,33	x	300,00	=	11.199,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	300,00	=	0,00
					11.199,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.199,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.199,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	box singolo	37,33	0,00	11.199,00	11.199,00
				11.199,00 €	11.199,00 €

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: € 11.199,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0 %** 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: € 0,00

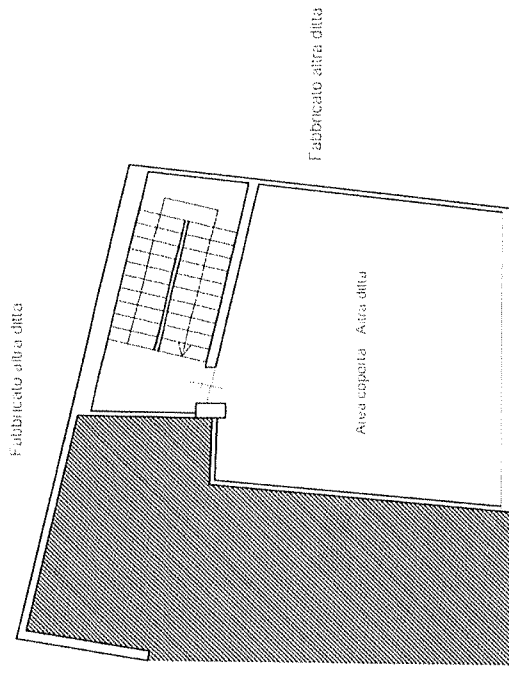
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

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

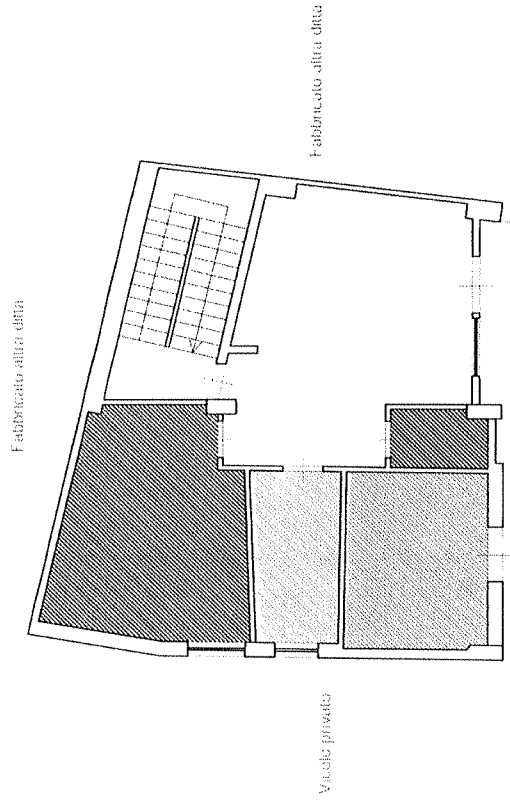
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.199,00

data 31/10/2017

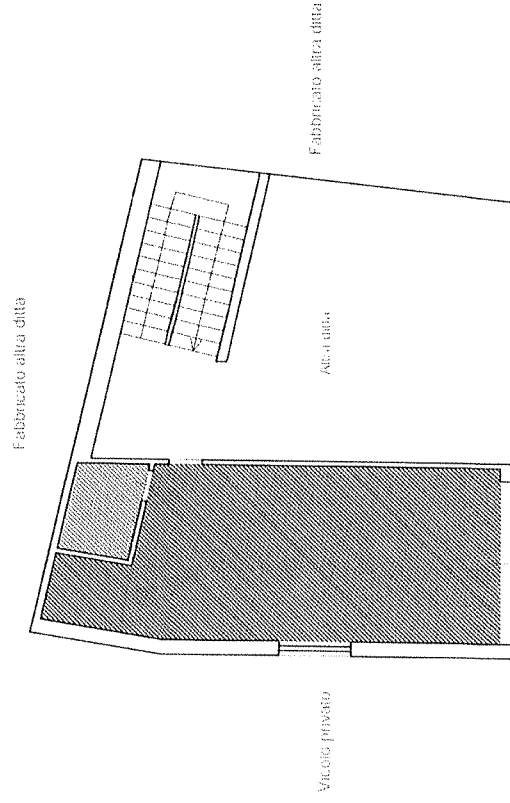
il tecnico incaricato
PIETRO MORGANTE



PIANTA TERZO PIANO



PIANTA PRIMO PIANO



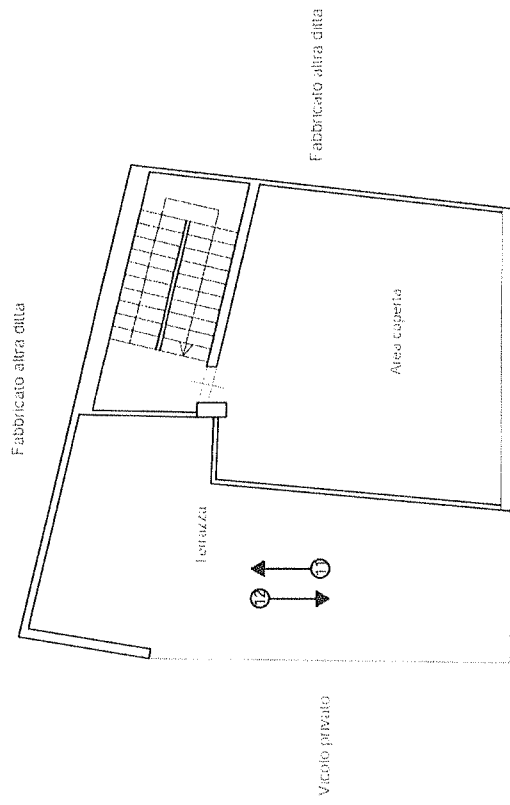
PIANTA PIANO TERRA

Inquadramento Territoriale

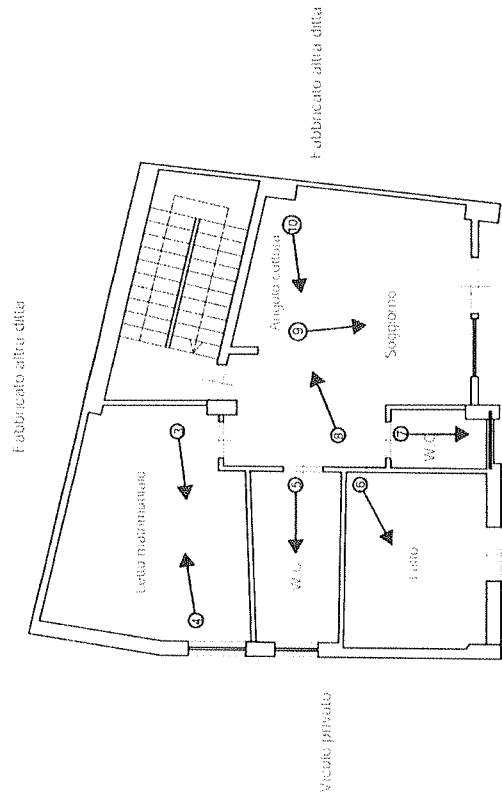
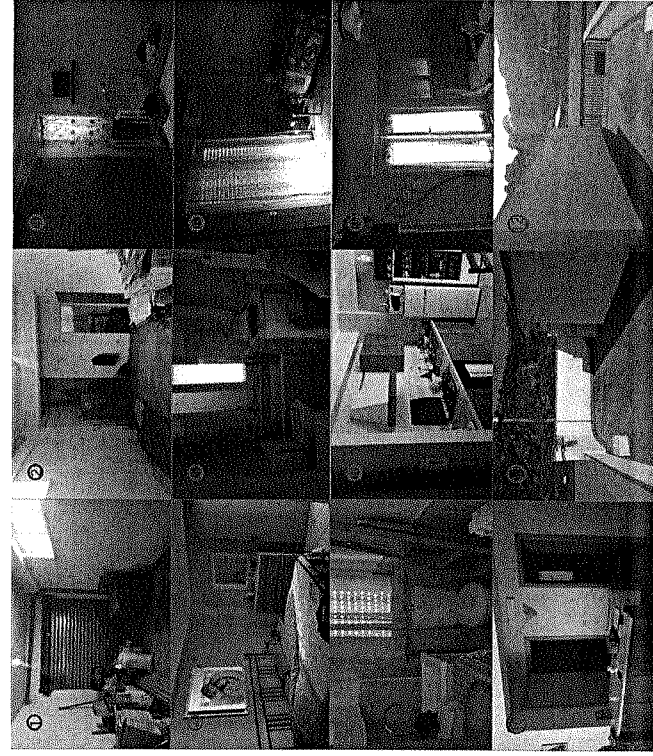


LEGENDA

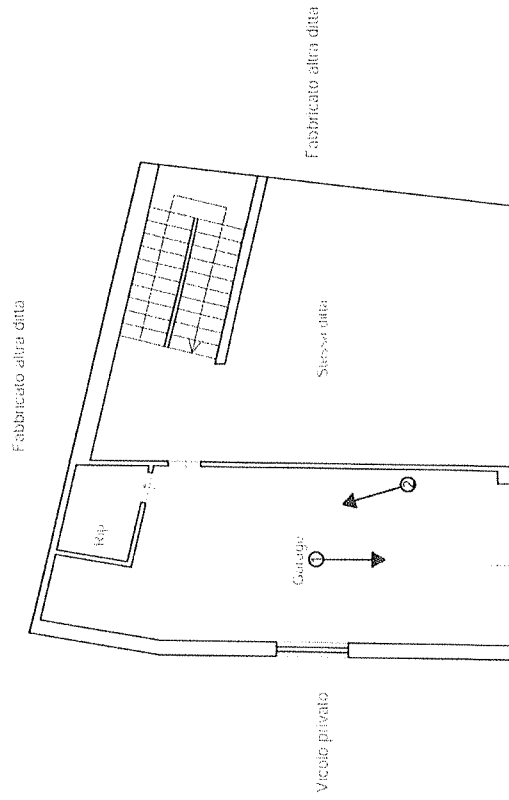
Garage	mq 27,00
Ripostiglio	mq 2,85
Locale caldaia a servizio del corpo di fabbrica	mq 2,24
Letto matrimoniale	mq 17,20
Soggiorno/Cucina	mq 24,71
Letto	mq 10,68
W.C.	mq 6,39
Intervento da regolarizzare con CILA in sanatoria	mq 2,34
Terrazza	mq 35,83



PIANTA TERZO PIANO



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA PIANO TERRA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO



Foto 01 - Corpo di fabbrica





Foto 02 – Corpo di fabbrica



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1:



Foto 01 - Garage

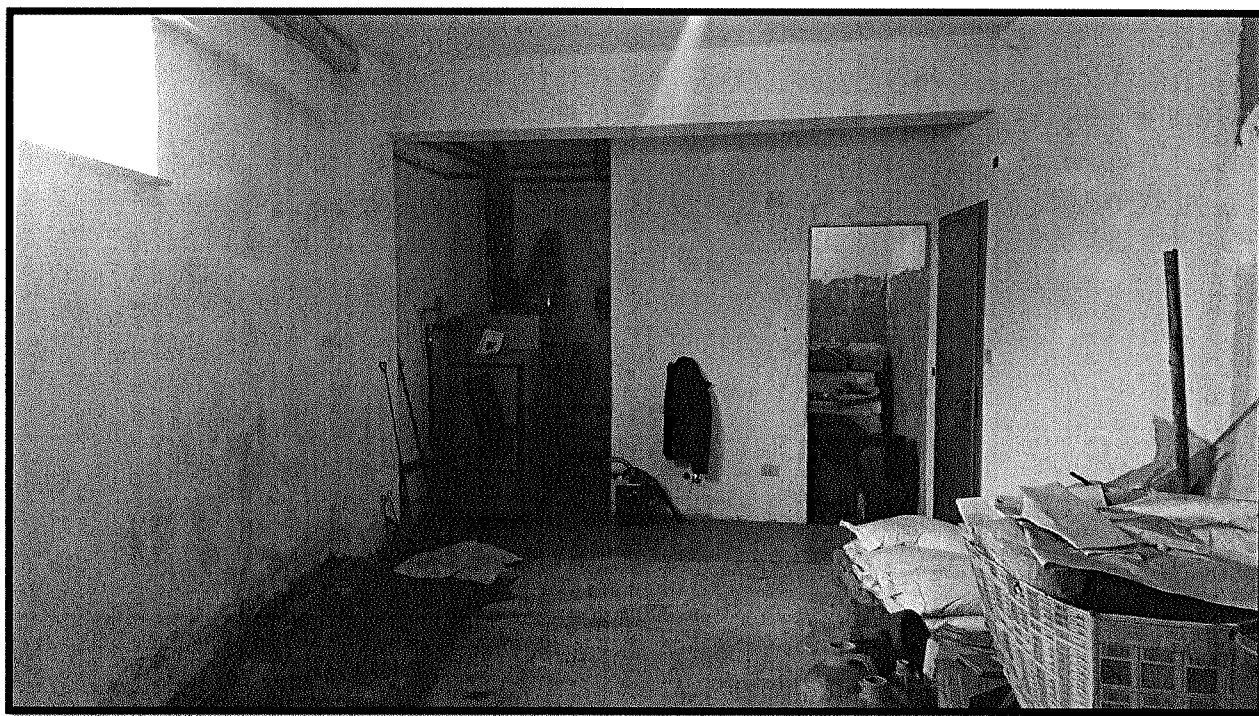


Foto 02 – Locale caldaia e ripostiglio



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2:

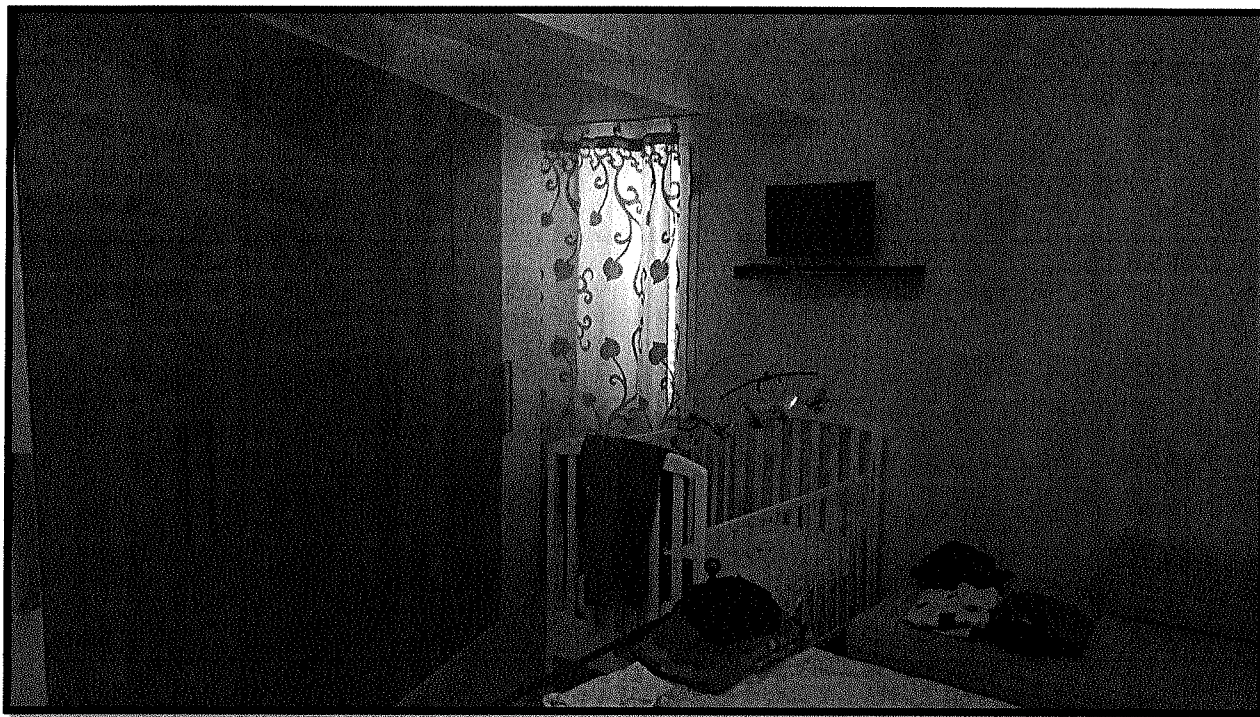


Foto 01 - Camera da letto matrimoniale

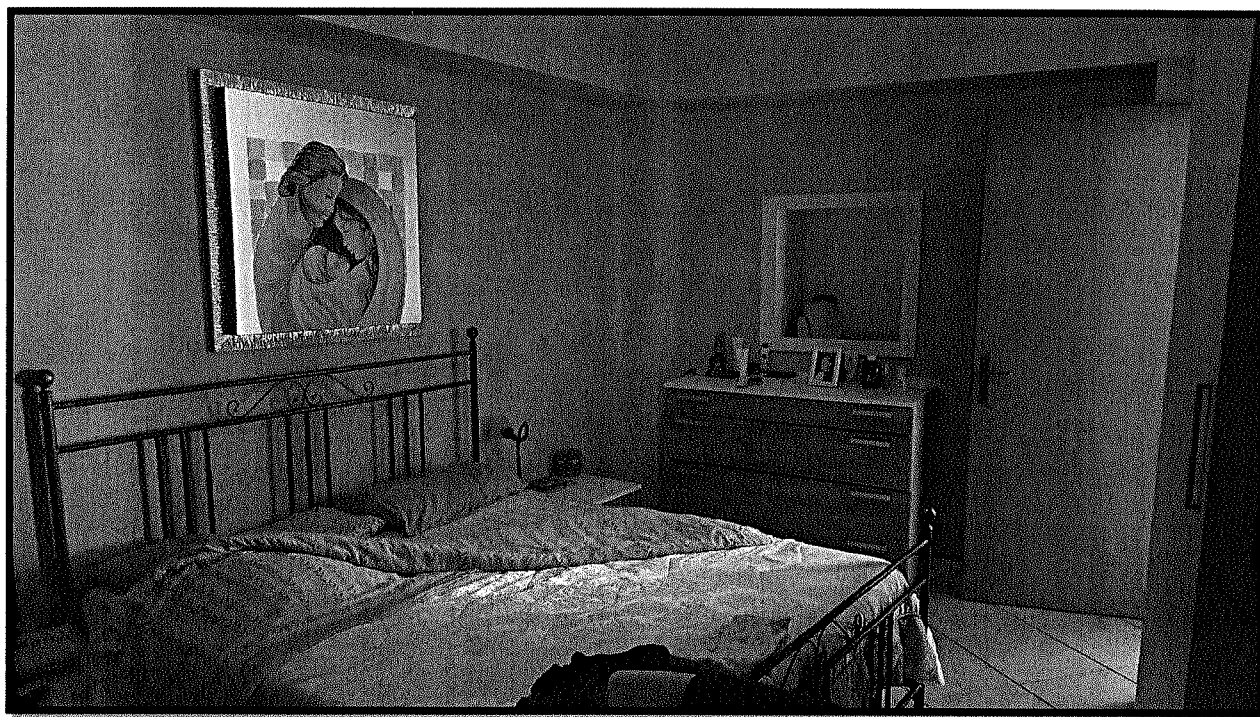


Foto 02 – Camera da letto matrimoniale



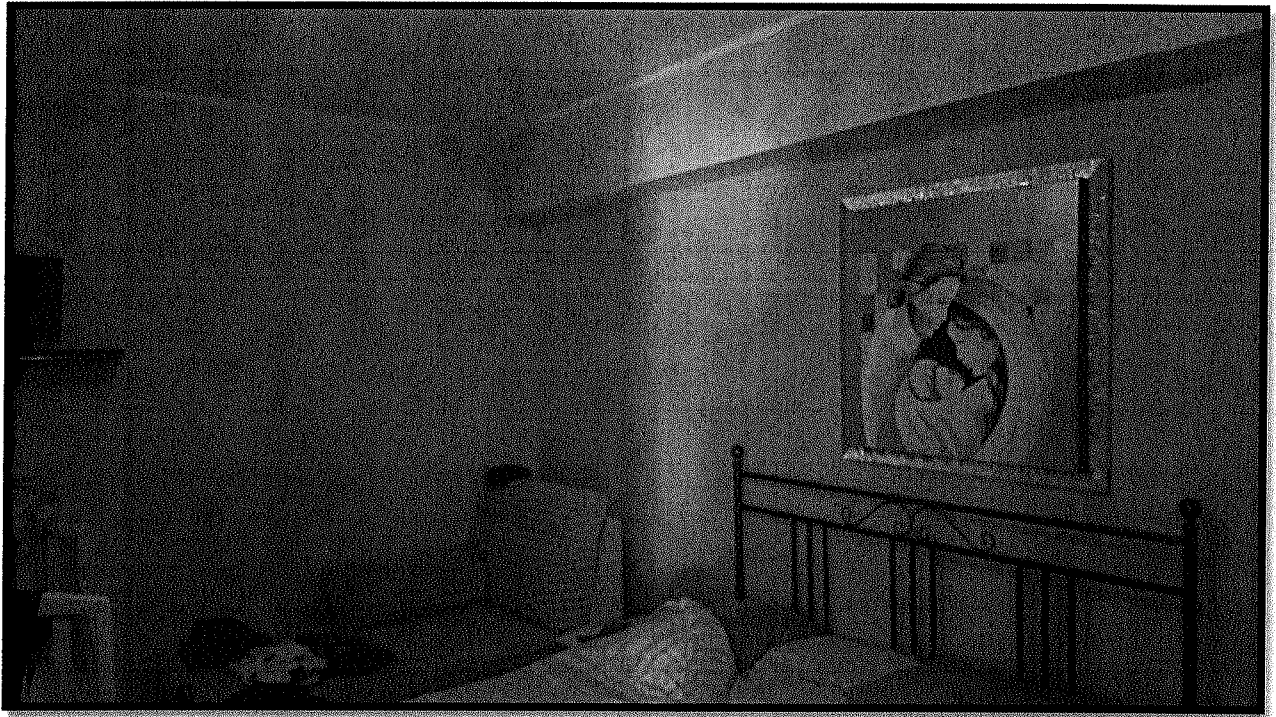


Foto 03 – Camera da letto matrimoniale



Foto 04 – Bagno



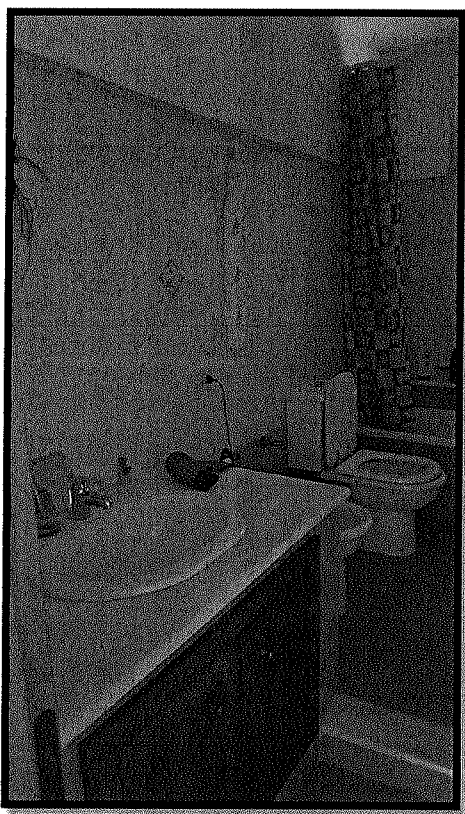


Foto 05 - Bagno

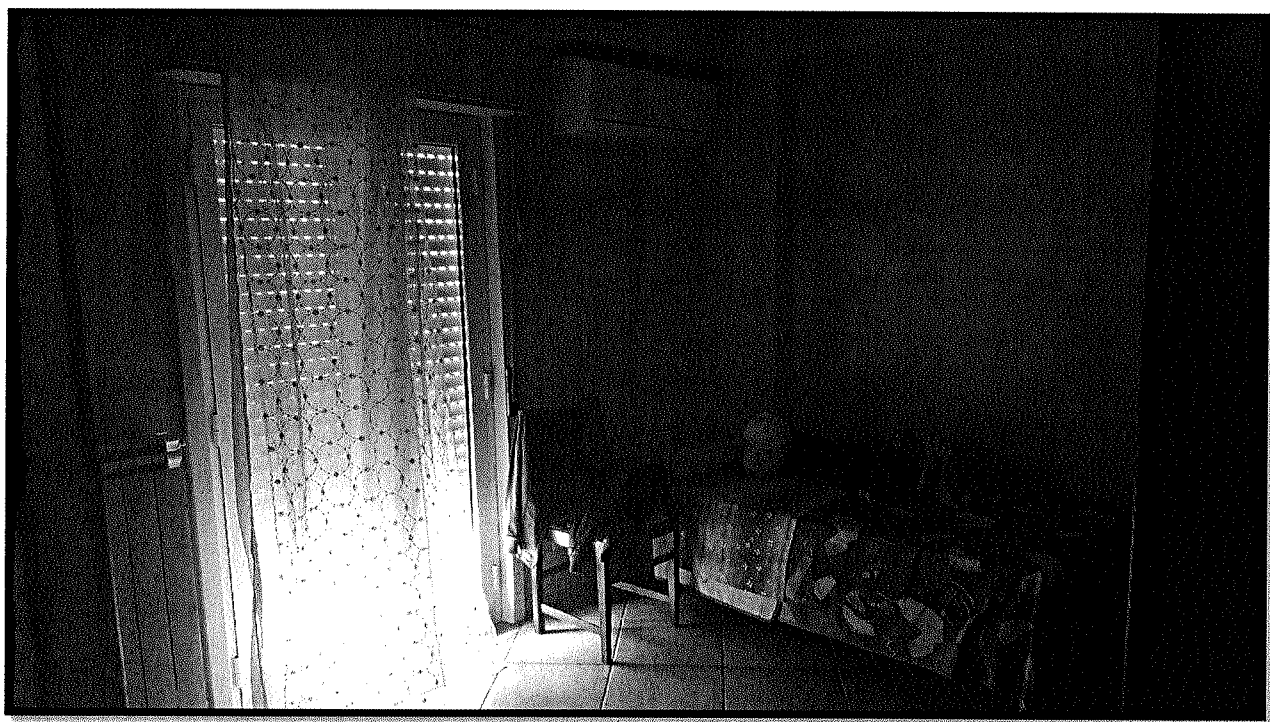


Foto 06 – Camera singola



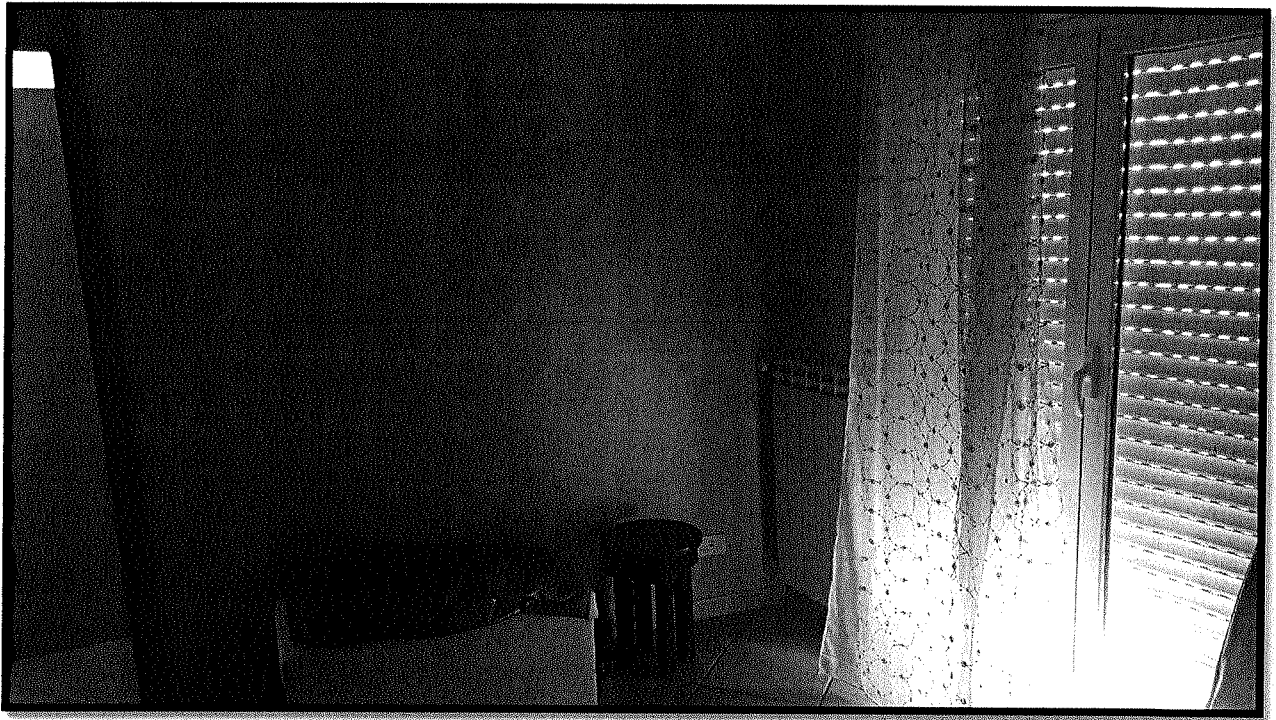


Foto 07 – Camera singola

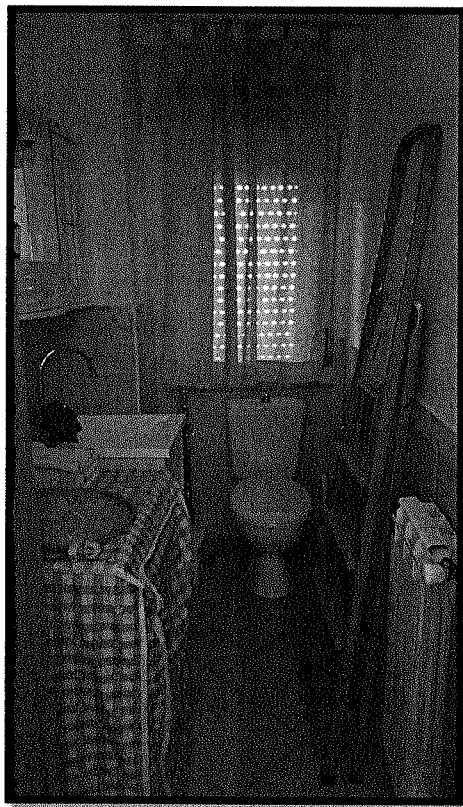


Foto 08 – W.C. (soggetto a CILA in sanatoria)



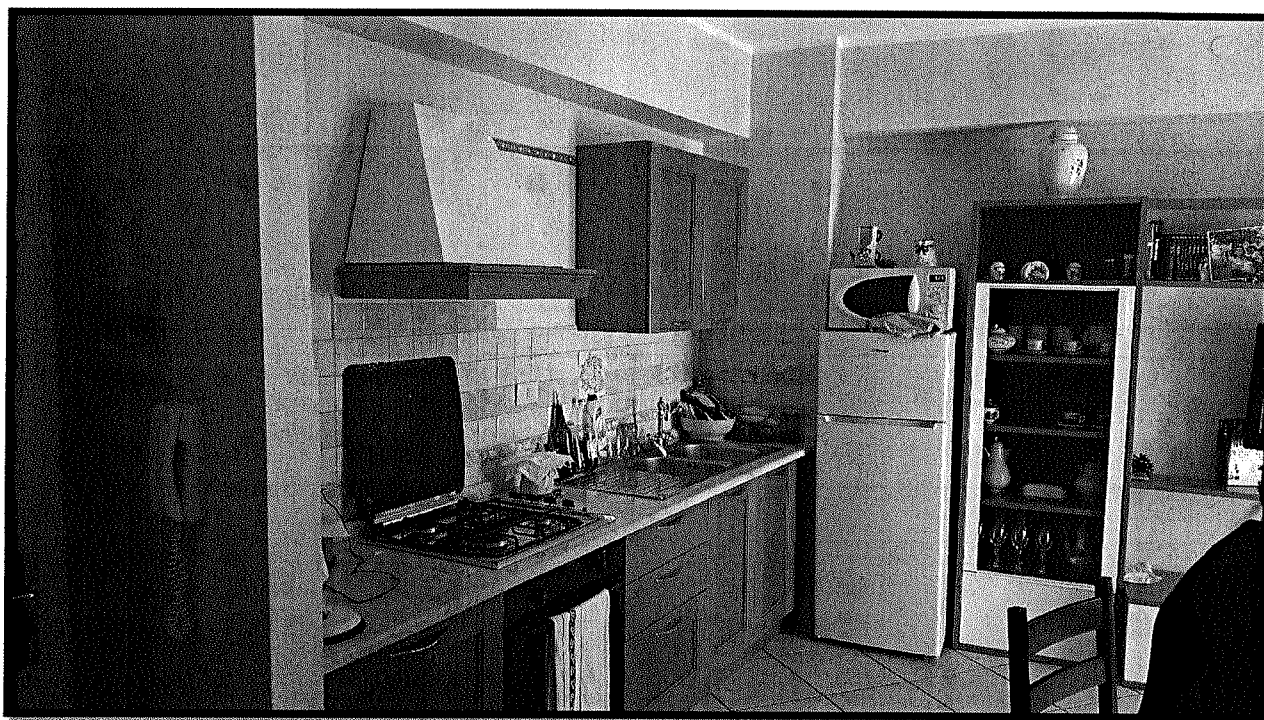


Foto 09 – Ingresso e angolo cottura

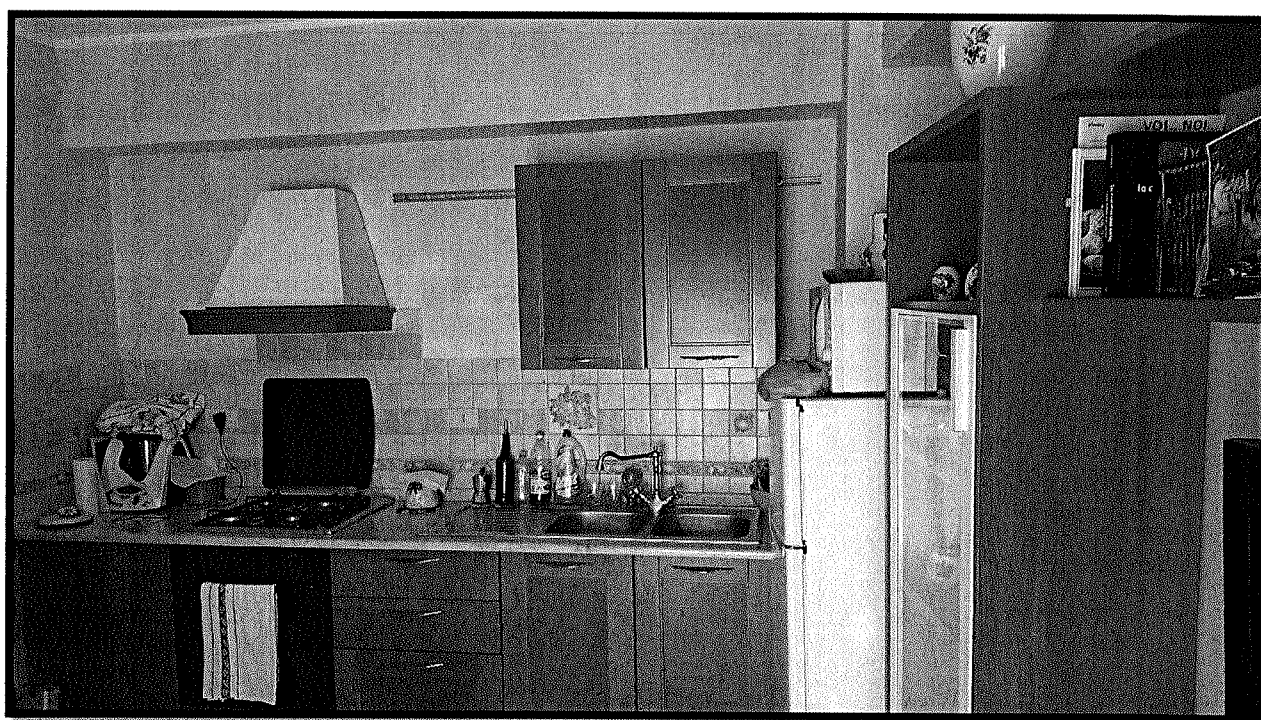


Foto 10 – Angolo cottura



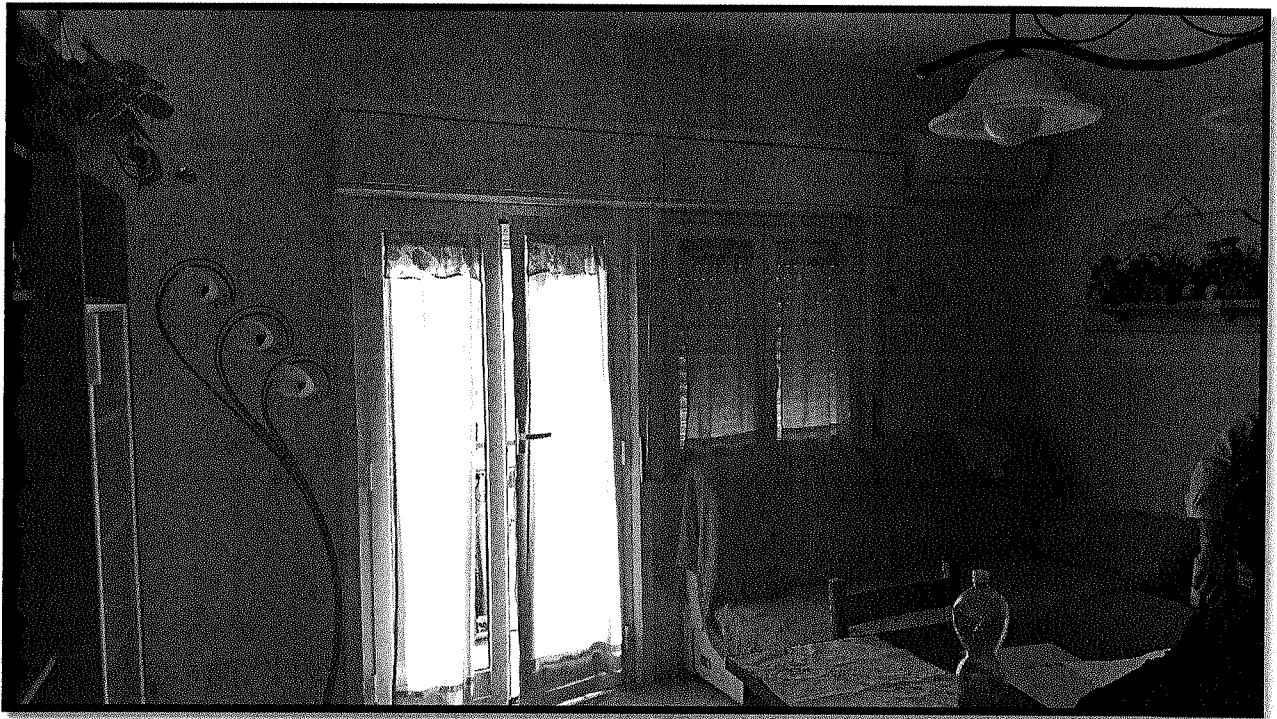


Foto 11 – Salotto/Sala pranzo



Foto 12 – Balcone



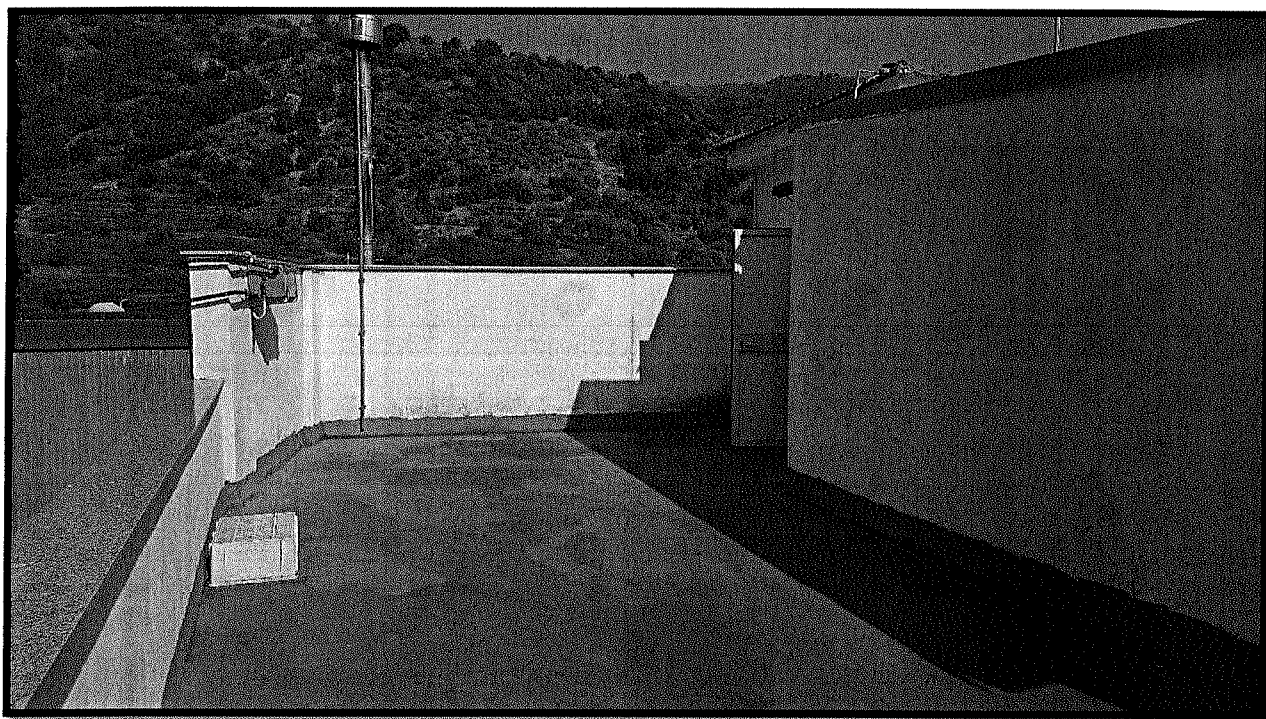


Foto 13 – Lastrico solare

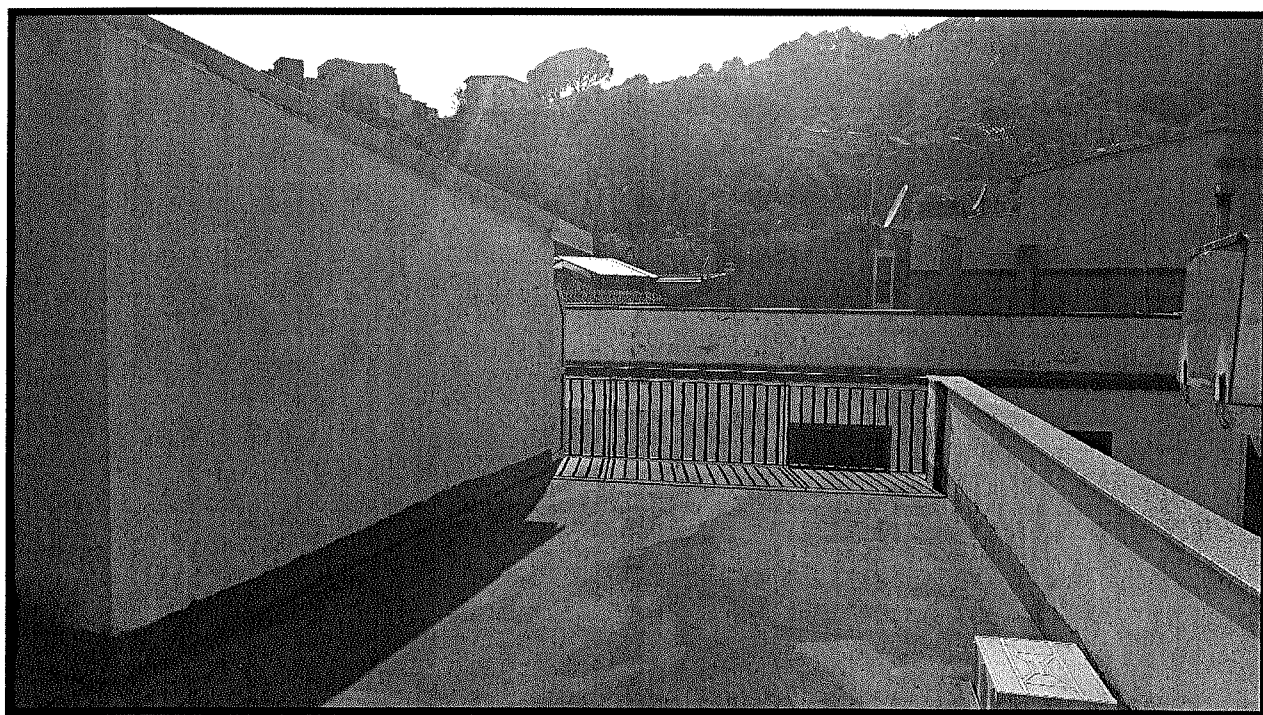


Foto 14 – Lastrico solare

