



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

278/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Ing. Gaetano Cilla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GAETANO CILLA

CF:CLLGTN49A24I311V

con studio in SANTA TERESA DI RIVA (ME) VIA STRADELLA CATANIA, 12

telefono: 0942756130

fax: 0942750838

email: gaetano.cilla@alice.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 278/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a SANTA TERESA DI RIVA Via Regina Margherita 181, quartiere Centro, della superficie commerciale di **151,89** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima riguarda un appartamento posto al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con strutture in c.a., sito in Via Regina Margherita al numero civico 181.

L'ingresso avviene dalla predetta via attraverso un androne che conduce al vano scala del fabbricato. È composto da ingresso, corridoio, quattro camere, wc, oltre ripostiglio e una cucina realizzate con strutture precarie, una terrazza a livello nella parte interna ed un balcone sul fronte principale.

Si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq. 215,30 (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 633 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Margherita n. 181, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile composto da ingresso, corridoio, quattro camere, wc, oltre ripostiglio e una cucina realizzate con strutture precarie, una terrazza a livello nella parte interna ed un balcone sul fronte principale, l'immobile è posto al piano primo di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq. 215,30 (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Confinante a Nord-Est con immobile altra ditta, a Nord-Ovest con rilevato ferroviario ME - SR, a Sud-Ovest con immobile altra ditta mentre a Sud-Est è prospiciente sulla Via Regina Margherita.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 141.487,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 141.487,40
Data della valutazione:	12/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Inoltre l'immobile è attualmente abitato anche dalla signora Pavone Margherita di anni 78 mamma del 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:

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/01/2010 ai nn. 33758/16212 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 255.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 28/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario presso la Corte D'Appello di Messina , trascritta il 09/10/2017 a Messina ai nn. 23918/18541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/2010), con atto stipulato il 28/01/2010 a firma di notaio Dott.ssa Grazia Maria Terranova ai nn.

33758 di repertorio, registrato il 01/02/2010 ai nn. 810 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/1978 fino al 22/05/2008), con atto stipulato il 05/04/1978 a firma di Notaio Terranova ai nn. 2565 di repertorio, trascritto il 24/04/1978 ai nn. 8420/8042.

L'immobile è stato realizzato su podere proveniente da Centorrino Giacomo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/1978 fino al 22/05/2008), con atto stipulato il 05/04/1978 a firma di Notaio Terranova ai nn. 2565 di repertorio, trascritto il 24/04/1978 ai nn. 8420/8042.

L'immobile è stato realizzato su podere proveniente da Centorrino Giacomo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 22/05/2008 fino al 28/01/2010), con atto stipulato il 22/05/2008 a firma di Giudice Dott.ssa Concetta Zappalà ai nn. 487 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 148 anno 1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra adibito a laboratorio di panificazione e abitazione, fabbricato formato da tre piani più piano cantinato, presentata il 21/12/1977 con il n. 8750 di protocollo, rilasciata il 13/05/1978 con il n. 8750 di protocollo

Variante alla Concessione Edilizia n. 148 del 13/05/1978 **N. 145 anno 1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di relativa al progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato da adibire a panificazione ed abitazione, presentata il 04/05/1979, rilasciata il 20/06/1980 con il n. 2838 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 592**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione sul lastrico solare del piano primo di due vani destinati l'uno a cucina e l'altro a ripostiglio di un fabbricato in c.a. sito in Via Regina Margherita, n. 181, presentata il 10/12/2004 con il n. 247/B e n. 17156 di protocollo, rilasciata il 06/12/2006 con il n. 592 di protocollo

Abitabilità/Agibilità **N. 558**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di richiesta di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità delle unità immobiliari facenti parte dell'immobile sito in Via Regina Margherita, n. 181, presentata il 08/01/2007 con il n. 24517156 di protocollo, agibilità del 16/03/2007 con il n. 558 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B0. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità edilizia fondiaria massima 4 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANTA TERESA DI RIVA VIA REGINA MARGHERITA 181, QUARTIERE
CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a SANTA TERESA DI RIVA Via Regina Margherita 181, quartiere Centro, della superficie commerciale di **151,89** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima riguarda un appartamento posto al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con strutture in c.a., sito in Via Regina Margherita al numero civico 181.

L'ingresso avviene dalla predetta via attraverso un androne che conduce al vano scala del fabbricato. È composto da ingresso, corridoio, quattro camere, wc, oltre ripostiglio e una cucina realizzate con strutture precarie, una terrazza a livello nella parte interna ed un balcone sul fronte principale.

Si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq. 215,30 (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

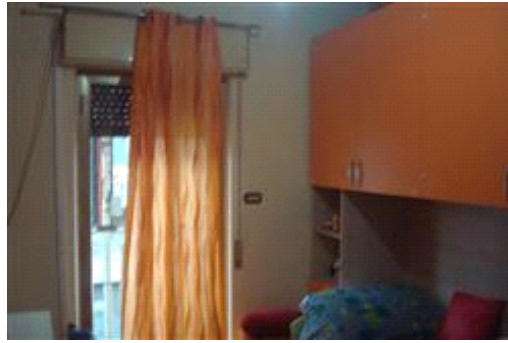
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 633 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Margherita n. 181, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile composto da ingresso, corridoio, quattro camere, wc, oltre ripostiglio e una cucina realizzate con strutture precarie, una terrazza a livello nella parte interna ed un balcone sul fronte principale, l'immobile è posto al piano primo di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq. 215,30 (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

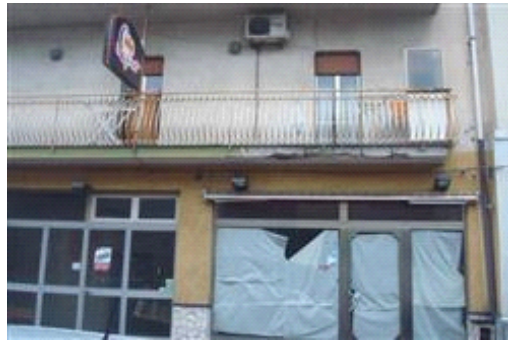
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Confinante a Nord-Est con immobile altra ditta, a Nord-Ovest con rilevato ferroviario ME - SR, a Sud-Ovest con immobile altra ditta mentre a Sud-Est è prospiciente sulla Via Regina Margherita.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 Km.

ferrovia distante 1 Km.

autobus distante 0,5 km.

eccellente ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è stato costruito nel 1980. Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85.

L'immobile oggetto di stima riguarda un appartamento sito al primo piano di un fabbricato a tre

elevazioni f.t. con strutture in c.a., sito in via Regina Margherita al numero civico 181. L'ingresso avviene dalla predetta via attraverso un androne che conduce al vano scala del fabbricato.

L'appartamento (TAV. 1) è sostanzialmente diviso in due zone, di cui una, prospiciente sulla via Regina Margherita, composta da una camera di mq. 13,20 (foto 1), una camera di mq. 9,24 (foto 2), una camera di mq. 11,55 (foto 3), un bagno di mq. 5,94 (foto 4) ed il corridoio di mq. 10,50 (foto 5), l'altra situata nella parte retrostante, è composta dall'ingresso-corridoio di mq. 16,55 (foto 6), e da una camera di mq. 12,74 (foto 7), da quest'ultima si accede nella cucina di mq. 35,14 (foto 8) realizzata con struttura precaria sulla terrazza a livello.

Sempre sulla terrazza a livello insiste un ripostiglio di mq. 14,24 (foto 9) realizzato con struttura precaria, la parte libera di terrazza è di mq. 47,50 (foto 10) ed infine vi è un balcone di mq. 12,54 (foto 11) prospiciente sulla via Regina Margherita.

L'immobile ha una conformazione a C ed è caratterizzata da stanze relativamente piccole con un corridoio largo appena un metro, si ritiene, inoltre, che non sia facilmente modificabile.

Nel complesso si presenta in buone condizioni l'unico inconveniente che si riscontra è all'interno del bagno, in quanto a causa delle ridotte dimensioni dell'unica finestra presente nell'ambiente sopra il piatto doccia, sia le pareti al di sopra del rivestimento che il soffitto presentano tracce di muffe dovute probabilmente alla condensa del vapore acqueo che si produce ad ogni utilizzo della doccia.

CLASSE ENERGETICA:



[87,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ID: 584198 registrata in data 27/03/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	101,81	x	100 %	=	101,81
Terrazza a livello	47,50	x	30 %	=	14,25
Balcone	12,54	x	30 %	=	3,76
Parti in strutture precaria	53,45	x	60 %	=	32,07
Totale:	215,30				151,89



PIANTA PIANO PRIMO - SCALA 1:100

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Caratteristiche descrittive:

Infissi interni (*componente edilizio*)

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Infissi esterni (*componente edilizio*)

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Pavimentazione interna (*componente edilizio*)

materiale: piastrelle di ceramica (interno appartamento), condizioni: buone.

Pavimentazione interna (*componente edilizio*)

materiale: piastrelle di ceramica (terrazza a livello), condizioni: sufficienti.

Rivestimento (*componente edilizio*)

ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone altezza rivestimento: 1,75 m.

Scale (*componente edilizio*)

posizione: scala comune, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Elettrico (*impianto*)

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Idrico (*impianto*)

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.

Gas (*impianto*)

Tipologia sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone.

Telefonico (*impianto*)

Tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni buone.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,89 x 1.035,00 = **157.208,22**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 157.208,22**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 157.208,22**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene in oggetto, è stata effettuata col metodo di stima sintetico – parametrico, tenendo conto del più probabile valore di mercato del bene stesso.

Nel calcolo del valore di stima, si è tenuto conto dell'appetibilità che il bene riveste, in quanto si tratta di un appartamento in zona poco distante dal mare, abbastanza frequentata soprattutto nella stagione estiva, e situata nella parte centrale del paese.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa Teresa di Riva (ME), agenzie: Santa Teresa di Riva (ME)

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	151,89	0,00	157.208,22	157.208,22
				157.208,22 €	157.208,22 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita.	-10%	-15.720,82
		15.720,82 €

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: **€ 141.487,40**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolte 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: **€ 141.487,40**

data 12/04/2019

il tecnico incaricato
GAETANO CILLA