



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
M2R CONSULTING s.r.l.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Domenico Armaleo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SALVATORE LEANDRI

CF: LND5VT75E03F158I
con studio in MESSINA (ME) via Grattoni 39
telefono: 335228046
email: studio.leandri@gmail.com
PEC: salvatore.leandri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLAFRANCA TIRRENA Via Papa Giovanni Ventitreesimo 22, della superficie commerciale di **68,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano secondo dell'edificio condominiale di maggior consistenza realizzato con struttura in c.a. e tamponature di laterizio. L'accesso al predetto cespite avviene dal vano scala condominiale. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: un pranzo - soggiorno da cui avviene l'accesso, una cucina, un disimpegno un wc ed una camera da letto. Oltre a due balconi di cui uno prospettante la pubblica via Papa Giovanni XXIII e l'altro prospettante su proprietà altra ditta . La superficie esterna lorda (SEL) è pari a mq. 65,55, mentre la superficie calpestabile dell'unità è di circa mq. 51,73. Il pavimento interno di tutti gli ambienti è in ceramica, così come il rivestimento a parete della cucina e del bagno. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro camera, protetti da serrande avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. La tinteggiatura di tutti gli ambienti risulta eseguita con idropittura. Inoltre il cespite è munito di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia standard che garantisce anche la produzione di ACS. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2891 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni Ventitreesimo - pal. B, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vano scala, su via Papa Giovanni Ventitreesimo, su proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

B **box singolo** a VILLAFRANCA TIRRENA Via Papa Giovanni Ventitreesimo 22, della superficie commerciale di **17,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto coperto ad uso esclusivo protetto da avvolgibile d'acciaio a protezione dell'U.I. L'accesso avviene dalla rampa esterna che dalla via Papa Giovanni XXIII immette nel piano cantinato, oltre che dall'androne scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala B, ha un'altezza interna di mt. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2891 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni Ventitreesimo - scala B, piano: Cantinato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 28, sub 30 e sub 36

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

86,40 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.357,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.054,05
Data della valutazione:	26/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2006 a firma di Notar Macrì Pellizzeri Melchiorre ai nn. 24720/7430 di repertorio, iscritta il 16/05/2006 a Messina ai nn. 21211/7654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/06/2010 ai nn. 13016/2010 di repertorio, iscritta il 06/07/2010 a Messina ai nn. 22080/3854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 37.741,76.

Importo capitale: 18.870,88.

La formalità è riferita solamente a sub 14

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/12/2012 ai nn. 11658/2012 di repertorio, iscritta il 17/01/2013 a Messina ai nn. 1457/79, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 89.363,12.

Importo capitale: 44.681,56

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/07/2019 a firma di Tribunali di Napoli ai nn. 5721 di repertorio, iscritta il 07/02/2020 a Messina ai nn. 3022/394, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 13.759,00.

Importo capitale: 11.096,26

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



pignoramento, stipulata il 13/08/2020 a firma di Tribunale Messina ai nn. 1600 di repertorio, trascritta il 11/11/2020 a Messina ai nn. 20986/14858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 12/05/2006), con atto stipulato il 12/05/2006 a firma di Notaio Macri Pellizeri Melchiorre ai nn. 24719/7429 di repertorio, trascritto il 16/05/2006 a Messina ai nn. 21210/10822

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/03/1997 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 15/03/1997 a firma di Notaio Giovanni Basile ai nn. 18752 di repertorio, trascritto il 14/04/1997 a Messina ai nn. 9269/8157

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 68 del 20/06/1994 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/03/1994, rilasciata il 28/06/1994 con il n. 68 di protocollo, agibilità del 06/07/1998 con il n. 5725 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ADEGUATE AI DD. DIR.LI A.R.T.A. n. 38 DEL 15.02.2008, n.1007 DEL 02/10/2008 e n.265 dell'08/04/2009, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.27 - Sottozona B2: Completamento e recupero 1) La sottozona B2 comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.25. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei paragrafi successivi. 2) Nella sottozona B2 sono consentiti: a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9); b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già



superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50; c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50 3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di foro a solaio per il collegamento dell'U.I. al soprastante spazio d'isolamento (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 Capo IV Sez. III e L.R. 16/16) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi mediante lo smonto della scala di accesso al superiore vano e chiusura del foro.

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

Costi di regolarizzazione:

- Per lavori di ripristino foro si stima l'importo comprensivo di oneri fiscali pari: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA Via Papa Giovanni Ventitreesimo 22, della superficie commerciale di **68,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano secondo dell'edificio condominiale di maggior consistenza realizzato con struttura in c.a. e tamponature di laterizio. L'accesso al predetto cespite avviene dal vano scala condominiale. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: un pranzo - soggiorno da cui avviene l'accesso, una cucina, un disimpegno un wc ed una camera da letto. Oltre a due balconi di cui uno prospettante la pubblica via Papa Giovanni XXIII e l'altro prospettante su proprietà altra ditta . La superficie esterna lorda (SEL) è pari a mq. 65,55, mentre la superficie calpestabile dell'unità è di circa mq. 51,73. Il pavimento interno di tutti gli ambienti è in ceramica, così come il rivestimento a parete della cucina e del bagno. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro camera, protetti da serrande avvolgibili in plastica. Le porte



interne sono in legno. La tinteggiatura di tutti gli ambienti risulta eseguita con idropittura. Inoltre il cespite è munito di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia standard che garantisce anche la produzione di ACS. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato manuntentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2891 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni Ventitreesimo - pal. B, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vano scala, su via Papa Giovanni Ventitreesimo, su proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	65,55	x	100 %	=	65,55
Balconi	10,96	x	30 %	=	3,29
Totale:	76,51				68,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,84 x 1.150,00 = **79.163,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.163,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 79.163,70**

BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO 22

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a VILLAFRANCA TIRRENA Via Papa Giovanni Ventitreesimo 22, della superficie commerciale di **17,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto coperto ad usco esclusivo protetto da avvolgibile d'acciaio a protezione dell'U.I. L'accesso avviene dalla rampa esterna che dalla via Papa Giovanni XXIII immette nel piano cantinato, oltre che dall'androne scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala B, ha un'altezza interna di mt. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2891 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni Ventitreesimo - scala B, piano: Cantinato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 28, sub 30 e sub 36

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Secondo quanto previsto dal D.M. 26/06/2015, Allegato 1, Appendice A lettera d) (Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione di APE), si ritiene che non sia necessario procedere al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica, poiché tale unità immobiliare risulta non compresa nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).

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
Posto auto coperto	17,56	x	100 %	=	17,56
Totale:	17,56				17,56

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,56 x 1.150,00 = **20.194,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.194,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.194,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in oggetto ricade nella zona centrale del comune di Villafranca Tirrena. Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL), che include lo spessore dei muri perimetrali (se contigui, da conteggiare al 50%), dei pilastri/colonne, dei condotti verticali (cavedi

interni all'immobile), dello spessore dei tramezzi.

Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq. 1.150,00. Inoltre, per le superficie dei balconi, è stato applicato il coefficiente di ragguaglio pari al 30%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, agenzie: Villafranca Tirrena, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate, il Borsino Immobiliare, il Sole 24 ore

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	68,84	0,00	79.163,70	79.163,70
B	box singolo	17,56	0,00	20.194,00	20.194,00



99.357,70 €

99.357,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.000,00
--	-------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.357,70
---	--------------------

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:	€ 14.303,66
---	--------------------

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:	€ 81.054,05
---	--------------------

data 26/06/2022

il tecnico incaricato
SALVATORE LEANDRI

