

Espropriazioni immobiliari N. 26/2019
promossa da: UNICREDIT SpA



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SpA

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:
Claudia Giovanna Bisignano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ENRICO SACCA'

CF:SCCNRC52P18F158F

con studio in MESSINA (ME) V. TORINO 38 IS. Z

telefono: 0902939583

fax: 0902939583

email: enrisac52@libero.it

PEC: enrico.sacca@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2019

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

A appartamento a MESSINA Via Quod Quaeris isolato 435/40 scala F palazzina B int. 72 19/8, della superficie commerciale di **80,87** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (████████████████████)
- 500/1000 di piena proprietà (████████████████████)

L'appartamento oggetto di stima, di mediocre tipologia, è posto in un fabbricato di tipo economico ed è situato in una zona semicentrale di Messina, a monte di Piazza San Vincenzo, con ingresso da ampio cortile avente accesso dalla Via Quod Quaeris collegata a detta piazza. Esso è posto in un fabbricato già dell'Istituto autonomo per le case popolari, e precisamente nella palazzina B ad angolo tra la via Quod Quaeris e la Via Giglio, in una zona semicentrale di Messina, in quanto a poche centinaia di metri da Piazza S. Vincenzo e dalla Via Garibaldi, ossia vicina a zone munite di negozi al dettaglio e altri servizi con il centro storico a circa 2 Km. L'appartamento è modesto per tipologia, e distribuzione planimetrica, accettabile come zona, che, pur nelle immediate vicinanze caratterizzata da alcuni immobili in abbandono ed altri più dignitosi, è alquanto vicina a zone di miglior pregio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, interno 72, scala F, ha un'altezza interna di m.2,95 al piano secondo; m.2,85 al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 49 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Quod Quaeris n. 72 piano: 2-3 scala F, piano: 2 - 3, intestato a I. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ 19██ proprietà per 1/2. 2. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ 19██ proprietà per 1/2

L'intero edificio sviluppa cinque (comprese sopraelevazioni) piani, quattro piani fuori terra, uno (in origine destinato a ricovero anticrollo) piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.184,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.122,70
Data della valutazione:	03/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ 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, stipulata il 04/02/2005 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 5861/721 di repertorio, iscritta il 09/02/2005 a Messina ai nn. 4971/1404, a favore di Unicredit Banca SpA, contro **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 200.000,00.

Importo capitale: €. 100.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/01/2019 a firma di Avv. Nicola Andreozzi ai nn. 4674/2018 di repertorio, trascritta il 08/02/2019 a Messina ai nn. 3140/2343, a favore di Unicredit Spa con sede in Milano, contro **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, derivante da atto di 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:	€. 204,66
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 7.552,27
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.133,70
Millesimi condominiali:	9,893

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2005), con atto stipulato il 04/02/2005 a firma di Notaio Nunzio Arrigo ai nn. rep. 5860/720 di repertorio, trascritto il 09/02/2005 a Messina ai nn. 4970/3092

[REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2005), con atto stipulato il 04/02/2005 a firma di Notaio Nunzio Arrigo ai nn. rep. 5860/720 di repertorio, trascritto il 09/02/2005 a Messina ai nn. 4970/3092



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/1996 fino al 04/02/2005), con atto stipulato il 05/04/1996 a firma di Notaio Pasquale Contartese ai nn. rep. 19608 di repertorio, trascritto il 26/04/1996 a Messina ai nn. 10184/8282

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Consegna dell'isolato 435 del P.R. di Messina allo IACP di Messina delle aree, baracche e case economiche, popolari ed ultrapopolari fin'allora in gestione dello Stato in esecuzione della L.21.08.1940 n. 1289 e R.D. 29.12.1941 n.1617. N. Verbale consegna del 06/06/1942, intestata a Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Messina

Condomo edilizio ai sensi della Legge n.326/03 N. prot. 1149, intestata a ██████████, per lavori di sopraelevazione ad uso residenziale del fabbricato is. 435/40 n.72, presentata il 13/04/2004 con il n. prot. 1149 di protocollo.

Il Comune di Messina non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento di sanatoria e comunque l'Ufficio Condomo edilizio dello stesso ha certificato che non risultano vincoli ostatici ai sensi degli art. 32 e 33 della L.47/85 (v. allegato).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 29/c del 6 Aprile 1998 ed approvato con il decreto 686 del 2 settembre 2002, l'immobile ricade in zona B1 - residenziale del centro urbano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La sanatoria di cui alla domanda di condomo edilizio ai sensi della L.326/03, relativa alla sopraelevazione costituita dai vani al terzo piano, deve essere integrata con planimetrie dei piani secondo e terzo e inoltre sarà necessario presentare al Genio Civile il certificato di idoneità sismica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetrie all'Ufficio Condomo Edilizio del Comune e certificato di idoneità sismica al Genio Civile

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

Costi di regolarizzazione:

- per redazione elaborati grafici di progetto e certificato di idoneità sismica: €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie prima presenti in catasto non corrispondevano allo stato dei luoghi, in quanto: 1) la finestra in ingresso al piano secondo è in realtà spostata verso ovest; 2) il bagno al piano secondo ha una rientranza per la vasca a scapito dell'ingresso; 3) la porta di comunicazione tra ingresso e camera al 2° piano è realizzata più vicina al bagno; 4) non vi è comunicazione tra camera e bagno; 5) al terzo piano è occupato parte del balcone sud con W.C. di servizio e con ampliamento della cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Già regolarizzata dal sottoscritto CTU, presentazione in catasto di avvenuta denuncia di variazione con le due planimetrie aggiornate tramite pratica DOCFA.

L'immobile risulta **conforme**.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di procedura, è stato radicalmente ampliato subendo un raddoppio di superficie tramite sopraelevazione eseguita in epoca precedente al 2003. L'appartamento con più esposizioni, verso Via del Giglio a nord-ovest e verso cortile interno a sud-est, è articolato in: a) al secondo piano: ingresso, camera e bagno; b) al terzo piano, collegato con scala interna: soggiorno, cucina e piccolo W.C., oltre balcone dal soggiorno esposto sulla via Giglio, per una superficie utile interna di mq 64,22 e superficie lorda di mq 80,23, oltre balcone di mq 2,54.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a doppia anta e doppi vetri con taglio termico realizzati in alluminio anodizzato preverniciato bianco. quelli in camera e soggiorno verso Via del Giglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> a doppia anta realizzati in alluminio preverniciato bianco a vetro singolo. scorrevole in cucina	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad anta singola a doppi vetri e taglio termico realizzati in alluminio anodizzato preverniciato bianco . in bagno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad anta singola a battente o scorrevole realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni e blocchi in pomice con cordoli in cemento armato , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento. al secondo piano	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura in mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento. al piano terzo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in segato di marmo. al secondo piano	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. al piano terzo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle ceramica . in bagno, cucina e W.C.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> ad un'anta realizzato in blindato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio preverniciato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e W.C. al	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆



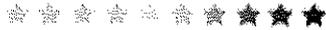
terzo piano; bagno al secondo piano realizzato in piastrelle di ceramica. fino ad altezza di m. 2,00

scaie: in vano scaie della palazzina con rivestimento in marmo. struttura in cemento armato

nella media 

Delle Strutture:

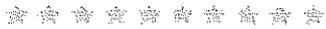
scaie interne: realizzate in ferro. collegano le due elevazioni dell'appartamento

nella media 

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

copertura: a tetto ad una falda costruita in lamiera grecata coibentata. per il terzo piano

nella media 

copertura: terrazza costruita in cemento armato. trattasi della piccola parte della preesistente terrazza, ormai balcone del soggiorno, rimasta scoperta dopo la sopraelevazione

nella media 

solai: soletta in cemento armato in opera . tra il secondo e il terzo piano

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura e cordoli in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

Degli Impianti:

citofonico:

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 V. munito di interruttore differenziale (salvavita)

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

nella media 

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto

nella media 

termico: con caldaia autonoma con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[129,847 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ID 740076 registrata in data 30/11/2020

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	80,23	x	100 %	=	80,23
balcone	2,54	x	25 %	=	0,64
Totale:	82,77				80,87

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,86 x 900,00 = 72.778,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.778,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.778,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il criterio sintetico - comparativo. Inoltre si ritengono conducenti i valori riportati dall'OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che per zone assimilabili a quella in oggetto per settore residenziale, abitazioni economiche, riporta per il più recente periodo di osservazione (primo semestre 2021) valori oscillanti nella fascia 810 - 1200 €/mq, per cui per l'appartamento in oggetto in contesto popolare, tuttavia vicino a zone sicuramente migliori (da Piazza S.Vincenzo a circa 200 m vi è Via Garibaldi), si utilizza il valore €/mq 900,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare OMI

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	80,86	0,00	72.778,50	72.778,50
				72.778,50 €	72.778,50 €

Riduzione del 7% per lo stato di occupazione: € 5.094,50



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.184,01
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:	€. 9.927,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 2.133,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.122,70

data 03/12/2021

il tecnico incaricato
ENRICO SACCA'