



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

232/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DoBank Spa

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Avv. Fabrizio Ferraro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/05/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO MUSCHERA'

CF:MSCFNC74C26F158K

con studio in MESSINA (ME) V. S. SEBASTIANO 23 IS. 252

telefono: 090716643

email: framu74@hotmail.com

PEC: francesco.muschera@ingpec.eu



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
232/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Via Antonino Amodeo is. 13 piano 2, frazione Rione Gazzi, della superficie commerciale di **59,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). Composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno con vasca e balcone (vedi foto da 1 a 16). Superficie lorda complessiva 59,00 mq. Altezza netta interna 2,90 m. Il fabbricato ha una copertura a falde con tegole.

L'appartamento è posto al secondo piano e necessita di ristrutturazione. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 142 particella 149 sub. 22 (catasto fabbricati), partita 12927, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Zona Gazzi Fucile, 412, piano: 2, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: L'immobile confina a est con via A. Amadeo, a sud con appartamento di altra ditta, a ovest con vano scala e spazio interno di isolamento, a nord con appartamento di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.450,00
Data della valutazione:	19/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

La sig.ra ██████████ abita nell'appartamento insieme al figlio minorenni e disabile.

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:*

abitazione, stipulata il 14/05/2019 a firma di Sentenza tribunale di Messina ai nn. 3234 di repertorio, trascritta il 12/06/2019 a Messina ai nn. 15157/11319, a favore di ██████████, contro ██████████, derivante da atto giudiziario.

Con la sentenza del tribunale di Messina del 14/05/2019 è stato stabilito di disporre l'affido condiviso del minore ██████████ con domiciliazione presso la madre alla quale è stata assegnata la casa familiare individuata al catasto al foglio 142 part. 149 sub. 22

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/04/2004 a firma di notaio Maria Flora Puglisi ai nn. 22654/7710 di repertorio, registrata il 17/04/2004 a Messina ai nn. 14581/3159, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A., contro ██████████, derivante da mutuo concesso con atto notarile.

Importo ipoteca: € 96.000,00.

Importo capitale: € 48.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2018 a firma di Unep c/o Corte d'appello di Messina ai nn. 2476/2018 di repertorio, trascritta il 27/07/2018 a Messina ai nn. 18066/13732, a favore di DOBANK S.p.A., contro ██████████, derivante da atto esecutivo

*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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

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

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/09/2009), con atto stipulato il 21/09/2009 a firma di notaio Lisi Federico ai nn. 29842/13737 di repertorio, trascritto il 09/10/2009 a Messina ai nn. 34639/23512

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/09/2009), con atto stipulato il 21/09/2009 a firma di notaio Lisi Federico ai nn. 29842/13737 di repertorio, trascritto il





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato ampliato il balcone posto sul prospetto principale. Come si evince dalla planimetria catastale e dalle planimetrie presenti nell'archivio IACP il balcone in origine aveva una lunghezza pari a 3,25 m mentre durante il sopralluogo è stata riscontrata una lunghezza pari a 10,00 m. Il balcone per tutta la sua lunghezza è stato coperto con una tettoia in pannelli coibentati ed è stato chiuso mediante infissi in alluminio e vetro. In una porzione del balcone è stata realizzata una chiusura in alluminio. Non si può affermare che è stato eseguito un abuso in quanto l'ampliamento del balcone può essere stato realizzato prima del 1 settembre 1967. Vista la mancanza del progetto nell'archivio comunale non è possibile stabilire se trattasi o meno di abuso.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La mancanza di progetti presso l'archivio del comune di Messina non consente di esprimere un giudizio definitivo sulla regolarità e l'eventuale regolarizzabilità della porzione di balcone ampliato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La mancanza di progetti presso l'archivio del comune di Messina non consente di esprimere un giudizio definitivo sulla regolarità e l'eventuale regolarizzabilità della porzione di balcone ampliato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La mancanza di progetti presso l'archivio del comune di Messina non consente di esprimere un giudizio definitivo sulla regolarità e l'eventuale regolarizzabilità della porzione di balcone ampliato.

BENI IN MESSINA VIA ANTONINO AMODEO IS. 13 PIANO 2, FRAZIONE RIONE GAZZI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Antonino Amodeo is. 13 piano 2, frazione Rione Gazzi, della superficie commerciale di **59,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno con vasca e balcone (vedi foto da 1 a 16). Superficie lorda complessiva 59,00 mq. Altezza netta interna 2,90 m. Il fabbricato ha una copertura a falde con tegole.

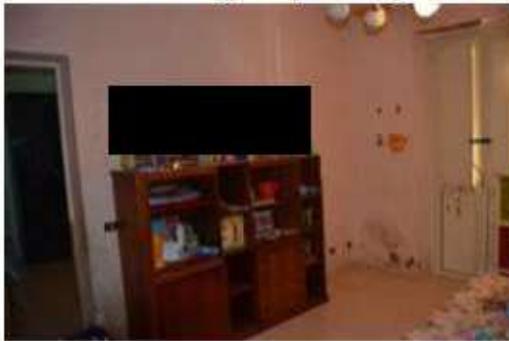


L'appartamento è posto al secondo piano e necessita di ristrutturazione. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 142 particella 149 sub. 22 (catasto fabbricati), partita 12927, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Zona Gazzi Fucile, 412, piano: 2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: L'immobile confina a est con via A. Amadeo, a sud con appartamento di altra ditta, a ovest con vano scala e spazio interno di isolamento, a nord con appartamento di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarsi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarsi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento necessita di ristrutturazione, i prospetti esterni del fabbricato sono in discrete condizioni. Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento non dispone di ascensore.

All'unità immobiliare si accede attraverso la Via Antonino Amadeo, is. 13.

CLASSE ENERGETICA:



[133,69 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 004/2020 registrata in data 30/12/2020



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
Ingresso	3,60	x	100 %	=	3,60
Cucina	8,10	x	100 %	=	8,10
Bagno	5,50	x	100 %	=	5,50
Camera da letto	16,00	x	100 %	=	16,00
Soggiorno	16,00	x	100 %	=	16,00
Vano	9,20	x	100 %	=	9,20
Balcone	3,25	x	30 %	=	0,98
Totale:	61,65				59,38



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*



Superfici principali e secondarie: 59
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 32.450,00 pari a 550,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.450,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.450,00**
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti in Messina nella zona dell'appartamento oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore. Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 550,00 €/mq.

L'appartamento non ha pertinenze. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Istituto Autonomo Case Popolari, agenzie: Grimaldi via Garibaldi, 235 Messina; Tempocasa Via XXIV Maggio, 77 Messina

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	59,38	0,00	32.450,00	32.450,00
				32.450,00 €	32.450,00 €

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: **€ 32.450,00**

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: **€ 32.450,00**

data 19/05/2021

il tecnico incaricato
FRANCESCO MUSCHERA'

