



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**95/2017**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
[REDACTED]

DEBITORE:  
[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Danilo Maffa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROBERTA CULICI AMATO**

CF:CLCRRT70A45F158Z

con studio in MESSINA (ME) Via Centonze 72

telefono: 090716969

email: robertaculici@tiscali.it

PEC: roberta.culiciamato@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2017

**LOTTO 1**

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

**A** appartamento a MESSINA Via Pietro Castelli 300, frazione Messina, quartiere Gravitelli, della superficie commerciale di **50,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile posto al piano terra sito in Messina Via Pietro Castelli catastalmente individuato al n. 214 ma nello stato di fatto risulta ubicato al n. 300 costruito in data antecedente al 1° settembre del 1967. L'appartamento è composto da una zona soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed una piccola camera avente una altezza media pari a ml. 2,50 attraverso la quale si accede ad un piccolo spazio esterno direttamente collegato con la via Pietro Castelli da una intercapedine. L'immobile si presenta in uno scarso stato di manutenzione, il tetto a doppia falda inclinata risulta essere costituito da materiale in amianto, pertanto si rende necessario un intervento di bonifica. La facciata dell'immobile di presenta in uno scarso stato di manutenzione, in più punti si rilevano parti ammalorate. Le rifiniture interne sono rappresentate da pavimento in gres in tutti gli ambienti, le pareti ed i soffitti delle camere risultano essere rivestiti da perlinato in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 247 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Castelli n. 214, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da Atto pubblico d' [REDACTED] Nota presentata con modello unico in atti dal 02/02/2007. R. 1111/2007. [REDACTED]
- Coerenze: Proprietà altra ditta, [REDACTED]

Immobile costruito nel 1967.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>50,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.373,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.167,69</b>
Data della valutazione:	<b>13/03/2019</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile alla data del sopralluogo avvenuto il 28/01/2019 si presentava libero da persone.

#### 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, stipulata il 22/03/2007 a firma di Notar [REDACTED] registrata il 28/03/2007 a Messina ai nn. 1960, iscritta il 28/03/2007 a Messina ai nn. 13912/3793, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Importo ipoteca: € 45.000,00.  
Importo capitale: € 30.000,00.  
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/11/2014 a Messina ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]  
derivante da Decreto ingiuntivo del 14/10/2014.  
Importo ipoteca: € 10.000,00.  
Importo capitale: € 6.429,11

###### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/05/2017 a Messina ai nn. 10076/7756, a favore di [REDACTED]

###### 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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (della data di 28/03/2007) con atto stipulato il 28/03/2007 a firma di [REDACTED]

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] in piena proprietà giusto atto di compravendita del 28/03/2007 trascritto il 28 Marzo 2007 ai nn. [REDACTED]

17570, da potere dei Signori

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 12/48, in forza di Successione del padre

Al Signor [REDACTED] s'era pervenuto come segue: 12/48 indivisi in dipendenza della [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Ufficio Registro di Messina, [REDACTED] 18/48 indivisi per atto di compravendita del [REDACTED] s'individuano i seguenti:

[REDACTED], in forza di Atto di Compravendita [REDACTED] fino al 22/03/2007), con atto stipulato [REDACTED] firma di [REDACTED] trascritto il 20/03/2007 n. 2007/137052.

L'immobile è pervenuto da potere delle Signore

forza di denuncia di successione non trascritta e accettazione di eredità [REDACTED] fino al

10/48 indivisi alla signora [REDACTED] ciascuno ai signori [REDACTED] in dipendenza della successione del rispettivo coniuge e padre [REDACTED] P. 1

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4b di completamento- Dalle condizioni dello stato di fatto e dalla documentazione reperita presso il Catasto si deduce che la costruzione dell'immobile sia avvenuta anteriormente al 1° Settembre 1967.

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4b. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Sono suddivise in cinque sottozone : • B4b: sono localizzate prevalentemente nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee ; Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: • sottozona B4b If = mc/mq 3,00

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con l'aggiornamento effettuato presso il N.C.E.U. in data 05/03/2019 l'immobile oggetto del pignoramento sarà individuato con la Categoria A/ e non A/5.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Le diffornità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA PIETRO CASTELLI 300, FRAZIONE MESSINA, QUARTIERE  
GRAVITELLI

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Pietro Castelli 300, frazione Messina, quartiere Gravitelli, della superficie commerciale di 50,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di immobile posto al piano terra sito in Messina Via Pietro Castelli catastalmente individuato al n. 214 ma nello stato di fatto risulta ubicato al n. 300 costruito in data antecedente al 1° settembre del 1967. L'appartamento è composto da una zona soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed una piccola camera avente una altezza media pari a ml. 2,50 attraverso la quale si accede ad un piccolo spazio esterno direttamente collegato con la via Pietro Castelli da una intercapedine. L'immobile si presenta in uno scarso stato di manutenzione, il tetto a doppia falda inclinata risulta essere costituito da materiale in amianto, pertanto si rende necessario un intervento di bonifica. La facciata dell'immobile di presenta in uno scarso stato di manutenzione, in più punti si rilevano parti ammalorate. Le rifiniture interne sono rappresentate da pavimento in gres in tutti gli ambienti, le pareti ed i soffitti delle camere risultano essere rivestiti da perlinato in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 247 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 3; consistenza 3,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Castelli n. 214, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da [REDACTED], modello unico [REDACTED] Coerenze: Proprietà altra ditta, [REDACTED]

Immobile costruito nel 1967.



Veduta esterna



Veduta interna

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autobus

molto buono

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

alt. c. al di sotto della norma

esposizione:

di cui verso della residenza

luminosità:

specchietto

panoramicità:

di cui verso della residenza

impianti tecnici:

funzionanti

stato di manutenzione generale:

molto buono

servizi:

buoni

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in latero cemento , il rivestimento è realizzato in intonaco civile

buono

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di gres

mediocre

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica

alt. c. al di sotto della norma

*manto di copertura:* realizzato in eternit con coibentazione in perlinato in legno

funzionante

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in alluminio

alt. c. al di sotto della norma

*infissi interni:* a battente realizzati in legno

alt. c. al di sotto della norma

tamburato

CLASSE ENERGETICA:



[122,69 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 572593 registrata in data 18/02/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento piano terra	48,50	x	100 %
intercapedine e cortiletto			
interno si considererà il 1/3 della superficie 5,00 mq	5,00	x	33 %
<b>Totale:</b>	<b>53,50</b>		<b>50,15</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Omi (11/02/2019)

Offerta: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.400,00

Mercato immobiliare

Domanda: zona Gravitelli

Valore minimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base all'esperienza acquisita e quindi alla conoscenza di un numero sufficiente di prezzi reperiti sul mercato risulta qui evidente la scelta di operare con il metodo di stima commerciale per la determinazione del valore venale dell'appartamento. Infatti riferendosi alle caratteristiche dell'immobile (livello tecnologico e ubicazione oltre che dimensioni) si è determinato il più probabile prezzo di mercato riferito al mq di superficie coperta mediante opportuni ragguagli, tenendo conto, inoltre della zona di ricadenza, dell'esposizione, dell'affaccio dei vani, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'assolvenza tecnologica e funzionale.

Da analisi condotte comparando i correnti prezzi di mercato, in zone prossime all'unità immobiliare in oggetto e con riferimento all' "OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)" e "Mercato immobiliare", si assume quale valore di mercato il prezzo medio pari a €. 1.100,00 al mq ma considerando lo scarso stato di manutenzione dell'immobile si ritiene opportuno deprezzare il valore medio di mercato di un percentuale pari al 25% pertanto si avrà € 825 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,15 x 825,00 = **41.373,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.373,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.373,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà alla determinazione della stima del valore del fabbricato in oggetto mediante il metodo sintetico comparativo, basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili analoghi.

-Metodo di stima comparativo-

Consiste nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare, i prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto della presente indagine, in considerazione della zona di ubicazione, delle caratteristiche degli stessi, delle reali dimensioni rilevabili sui luoghi, dal confronto con le planimetrie rilevate presso gli uffici pubblici sulla base delle specifiche indagini di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare Omi - Immobiliare.it - Mercato immobiliare

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	50,15	0,00	41.373,75	41.373,75
				<b>41.373,75 €</b>	<b>41.373,75 €</b>

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: **€. 41.373,75**

### 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per  
l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.167,69</b>

data 13/03/2019

il tecnico incaricato  
ROBERTA CULICI AMATO