



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Antonino Orifici

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI RIZZO

CF: RZZGNN66A01F158Q

con studio in MESSINA (ME) VIA NUOVA PANORAMICA DELLO STRETTO, N. 2725

telefono: 090311936

email: archgrizzo@alice.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA via Cherubini 40, quartiere Provinciale, Rione Valle degli Angeli, della superficie commerciale di **102,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà (A [REDACTED])

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un piccolo corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, ubicato in una zona periferica della città di Messina posta a poca distanza dallo svincolo autostradale di Messina Gazzi, a media densità abitativa, caratterizzata da edilizia disomogenea e degradata, costituita in massima parte da palazzine ad una o due elevazioni fuori terra, di vecchia costruzione e che generalmente si trovano in discreto stato di conservazione. La viabilità di accesso è poco agevole e sono scarsissimi i parcheggi.

Al fabbricato si giunge da via Cherubini che si diparte da via Catania. L'intero edificio è di tipo civile, sostanzialmente in normale stato di conservazione in considerazione della vetustà, ad eccezione di porzioni di intonaco esterno ammalorato.

Identificazione catastale:

- [REDACTED] classe 11, consistenza 86 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: via Cherubini n.40, piano: terra, intestato a [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)
Coerenze: Nord: via S. Carlo Est: unità immobiliare di proprietà altra ditta Sud: via Cherubini Ovest: altra ditta

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.437,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.437,61
Data della valutazione:	24/09/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]
[REDACTED] ario

[REDACTED]

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 07/09/2005 a firma di notaio Giuseppe Bruni ai nn. 86795/21771 di repertorio, registrata il 14/09/2005 a Messina ai nn. 4730 serie 1T, iscritta il 15/09/2005 a Messina ai nn. 33671/11600, a favore di [REDACTED] S.p.A.), contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 190.000 euro.

Importo capitale: 95.000 euro.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2016 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Messina ai nn. 1113 di repertorio, trascritta il 06/06/2016 a Messina ai nn. 14096/10778 [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto di precetto del 29/02/2016

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

Ulteriori avvertenze:

Allo stato attuale per accedere all'unità immobiliare posta al piano primo occorre percorrere un tratto di cortile annesso all'unità immobiliare oggetto di stima fino alla scala esterna adiacente al lato Ovest dell'edificio (anch'essa ricadente sul cortile annesso). Ne consegue che è necessario creare una servitù di passaggio del cortile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I signori [REDACTED] hanno acquistato il bene da potere dei [REDACTED]
[REDACTED] a questi ultimi è pervenuto per successione

[REDACTED]

rispetto alla costruzione della palazzina di cui fa parte l'u.i. oggetto di stima (che risulta precedente al 1967), sono stati realizzati due corpi di fabbrica che insistono sul cortile annesso, adiacente il lato Nord ed il lato Ovest dell'appartamento, che, come risulta dagli atti di compravendita riportati nell'Allegato D e dalla planimetria catastale - Allegato C, era originariamente composto da tre vani e accessori. In particolare è stato realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni un piccolo corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra delle dimensioni in pianta di 3,70 m x 4,50 m circa, ricadente sul lato Nord del cortile annesso, dotato di infissi esterni, in adiacenza alla parete Nord del vano posto a Nord-Est, così da costituire un unico ambiente che è attualmente adibito a cucina soggiorno, accorpendo anche parte del corridoio e demolendo il tramezzo interno; ed è stato realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni un piccolo corpo di fabbrica, ricadente sul lato Ovest del cortile annesso, dotato di infisso esterno, delle dimensioni in pianta di 4,00 m x 0,70 m circa, adiacente il lato Ovest del vano posto a Nord-Ovest, sotto la scala esterna che conduce all'unità immobiliare posta al piano primo. (normativa di riferimento: L.R. n. 16 del 10/08/2016 (Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380))

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese di demolizione dei corpi aggiunti (comprendenti di trasporto a rifiuto) ripristino dello stato dei luoghi e spese tecniche forfettarie: € 5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto dei luoghi in quanto non risultano indicati i due corpi di fabbrica aggiunti che insistono sul cortile annesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: I corpi di fabbrica aggiunti devono essere demoliti ripristinando lo stato dei luoghi come da planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in epoca recente sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni due piccoli corpi di fabbrica che insistono sul cortile annesso all'u.i. in oggetto, come meglio descritto nel precedente paragrafo. Tali opere costituiscono incremento del volume edilizio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

[REDACTED]
superficie commerciale di 102,50 mq per la quota di:

- 1/2 di piena p[REDACTED]

Al fabbricato si giunge da via Cherubini che si diparte da via Catania. L'intero edificio è di tipo civile, sostanzialmente in normale stato di conservazione in considerazione della vetustà, ad eccezione di porzioni di intonaco esterno ammalorato.

Identificazione catastale:

consistenza 86 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: [REDACTED] tra,
[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
1/2 in regime di comunione dei beni)
Coerenze: Nord: via S. Carlo Est: unità immobiliare di proprietà altra ditta Sud: via Cherubini
Ovest: altra ditta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆
spazi verde	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	★★★★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 800 m	nella media	
tram distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento si accede attraverso un cancello carrabile direttamente da via Cherubini. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, un bagno e corridoio, oltre un terreno libero di pertinenza sui tre lati, in parte adibito a giardino, delimitato da muri di confine. L'unità immobiliare si trova internamente in buone condizioni di conservazione (essendo stata sottoposta di recente a lavori di ristrutturazione), mentre esternamente l'intonaco della facciata e del muretto di confine risulta in alcune parti deteriorato. I materiali utilizzati per le rifiniture ed i rivestimenti sono di buona qualità. La distribuzione degli ambienti è razionale.

Il bene non è dotato di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Sul terreno retrostante, lato Nord, insiste un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra con tettoia, adiacente al lato Nord dell'appartamento in oggetto, chiuso sui tre lati e con copertura a tetto ad una falda, dotato di infissi esterni. Tale corpo è comunicante con il vano posto nel lato Nord-Est dell'appartamento, costituendo un unico vano adibito a cucina soggiorno. Sul lato Ovest insiste un piccolo corpo di fabbrica dotato di porta finestra (posto sotto la scala esterna che conduce all'unità immobiliare soprastante) adiacente il vano posto nel lato Nord Ovest del cespite oggetto di stima (si vedano All. B - Documentazione fotografica e All. C - Documentazione catastale).

Attraverso il cancello, e percorrendo un tratto di cortile e la scala esterna adiacente il lato Ovest dell'edificio, si accede all'unità immobiliare posta al piano primo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e portefinestre realizzati in metallo nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in intonaco con coibentazione in no, il rivestimento è realizzato in tinteggiatura al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

fognatura: sottotraccia la rete di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in impianto di depurazione comunale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica interna comunale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[180,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 05_2017 registrata in data 19/09/2017

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
-------------	-------------	--------	-------------

~~_____~~
promossa da: ~~_____~~

appartamento	86,00	x	100 %	=	86,00
corte annessa	165,00	x	10 %	=	16,50
Totale:	251,00				102,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/05/2015

Fonte di informazione: Atto del Notaio Claudio Ciappina N. Rep. 39149 N. Racc. 8456 tra Battaglia Adua, Battaglia Teresa, Battaglia Rita, Battaglia Gina, Battaglia Paolo (venditori) e Galletta Giuseppa (acquirente)

Descrizione: appartamento posto al piano terra composto da tre vani, accessori, e annesso giardinetto. AL ~~_____~~

Indirizzo: via Salvatore Bombara, Rione Gazzi, Pal. 9

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 743,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/05/2015

Fonte di informazione: Atto del Notaio Carmela Brigandi N. Rep. 4606N. Racc. 3181 tra Passari Maria, Faro Angelo, Faro Sebastiano (venditori) e Papandrea Mario, Tavilla Veronica (acquirenti)

Descrizione: appartamento posto al piano secondo della consistenza cata ~~_____~~

Indirizzo: via Domenico Altomonte, Rione Gazzi, Edificio 15

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2015

Fonte di informazione: atto di compravendita ~~_____~~

(acquirenti)

Descrizione: appartamento per civile abitazione al piano terra composto da un vano, cucina, wc e ripostiglio

Indirizzo: ~~_____~~

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 538,46 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia dell'entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (18/06/2017)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: L'OMI fornisce i valori unitari al metro quadro su riportati riferiti ad "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale ricadenti nella Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI Codice di zona: C1 Microzona catastale n.: 12 Semestre 2-2016

sito web www.immobiliare.it (13/09/2017)

Offerta: appartamento in via dei Cherubini n.10 al piano prima, di circa 90 mq coperti, con balconi, in normali condizioni di manutenzione.

Valore minimo: 722,00

Valore massimo: 722,00

sito web www.immobiliare.it (18/06/2017)

Offerta: appartamento in via Della Pace (ex via dei Cherubini) al piano rialzato, di circa 115 mq coperti, con annesso piccolo terrazzo a piano terra. In buone condizioni. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas.

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 610,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella presente perizia si è adottato il procedimento di stima del valore di mercato degli immobili "Market Comparison Approach (MCA)" che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il metodo MCA si basa su una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in aree geografiche pressoché limitrofe, con destinazione abitativa, ubicati in zone periferiche caratterizzate da insediamenti edilizi di tipo popolare. Si è svolta un'analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili, in particolare è stata analizzata la caratteristica immobiliare relativa alla superficie principale comprensiva di eventuale superficie di balconi/cortili. Gli immobili di confronto (comparabili) presentano, all'atto della vendita, caratteristiche simili relativamente all'ubicazione ed allo stato degli impianti tecnologici e dei servizi; presumibilmente risalgono tutti ad analoga epoca di costruzione. Dall'analisi del mercato è stato stabilito il saggio annuale di rivalutazione (o di svalutazione) del prezzo.

Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 2-2016), che fornisce un range di valori di valori unitari al metro quadro per la zona OMI cittadina in cui ricade il cespite oggetto di stima e per tipologia costruttiva, ed i valori unitari per metro quadro desunti da indagini di mercato eseguite attraverso siti web specializzati.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	55.000,00	45.000,00	35.000,00
Consistenza	102,50	74,00	75,00	65,00
Data [mesi]	0	29,00	29,00	28,00
Prezzo unitario	-	743,24	600,00	538,46

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	91,67	75,00	58,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	538,46	538,46	538,46

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	55.000,00	45.000,00	35.000,00
Data [mesi]	2.658,33	2.175,00	1.633,33
Prezzo unitario	15.346,15	14.807,69	20.192,31
Prezzo corretto	73.004,49	61.982,69	56.825,64

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **63.937,61**

Divergenza: 22,16% < %

Il prezzo al metro quadro assunto, che è stato stimato attraverso il metodo MCA, si allinea ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato presso i siti web delle agenzie immobiliari cittadine, mentre risulta minore del valore minimo riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 2-2016), che si fornisce i valori medi riferiti ad una fascia cittadina molto estesa che comprende sia zone semicentrali che periferiche, risultando così non adeguato nel caso in oggetto.

Il valore stimato dell'unità immobiliare in oggetto si ritiene congruo, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e principalmente del taglio medio/piccolo, delle caratteristiche costruttive e delle rifiniture, della mancanza di impianto di riscaldamento, della localizzazione periferica in zona popolare scarsamente servita dai mezzi pubblici, dalla scarsa viabilità e priva di parcheggi.

Si ritiene che la collocazione sul mercato immobiliare del bene in oggetto possa avvenire in tempi medi ai parametri adottati nell'ambito di un mercato di compravendita cittadino complessivamente stazionario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,50 x 623,78 = **63.937,61**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.937,61

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.937,61

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: sito web www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: sito web per il reperimento di comparativi www.STIMATRIXCity.it

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	102,50	0,00	63.937,61	63.937,61
				63.937,61 €	63.937,61 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.437,61

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: € 58.437,61

data 24/09/2017

il tecnico incaricato
GIOVANNI RIZZO

