



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JULIET S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GIUSEPPE MINUTOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. VALENTINA MESSINA

CF: M55VNT65L54G273P

con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA, 1618 - COMPL. VILLA PARADISO

telefono: 3473777945

email: valentina.messina@libero.it

PEC: valentina.messina@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MESSINA Via Puglie 11, quartiere Americano, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'isolato 21, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato una zona prevalentemente di edilizia economico popolare (tra la Via La Farina e Villa Dante) caratterizzata da un tessuto edilizio nel quale si distingue la tipologia dell'isolato con corte interna o attraversamenti, di particolare interesse urbanistico. Realizzato alla fine degli anni '30 dal Ministero LL.PP. nell'ambito del programma di opere post terremoto, nel 1942 il patrimonio statale è stato trasferito all'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina e negli anni gli alloggi sono stati venduti agli assegnatari. Gli alloggi sono genericamente di piccola dimensione.

L'isolato si presenta in sufficiente stato di manutenzione; diversi interventi, spesso eseguiti in assenza delle necessarie autorizzazioni, hanno parzialmente modificato le facciate originarie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 67, ha un'altezza interna di 3,05.

Identificazione catastale:

- foglio 235 particella 31 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Puglie n. 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord-est vano scala condominiale e sub altra ditta; a sud-est Via Reggio Calabria; a sud-ovest sub altra ditta; a nord-ovest corte interna is. 21.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.350,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.595,00
Data della valutazione:	10/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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 **giudiziale**, stipulata il 18/09/2009 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 1507/2009 di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Messina ai nn. 33455/6460, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.000,00.

Importo capitale: 31.509,40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 1498 di repertorio, trascritta il 01/10/2020 a Messina ai nn. 23232/16098, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile non sono note. Comunque si è appreso che risultano spese condominiali scadute e insolute allo stato attuale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 04/12/2007), registrato il 03/12/2008 a Messina, trascritto il 26/02/2009 a Messina ai nn. 7026/4907

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 04/12/2007), con atto stipulato il 06/11/1972 a firma di Notar Vita Francesco al n. 45264 di repertorio, trascritto il 15/12/1972 a Messina ai nn. 25642/22689

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di D.D.R. 686/2002 e Del. 6/C del 04/03/2008, l'immobile ricade in zona "B3b" - Di particolare interesse tipologico.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprendono zone del centro urbano caratterizzate da un tessuto edilizio nel quale si distingue la tipologia dell'isolato messinese con corte o attraversamenti, di notevole interesse urbanistico ed ambientale. Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro conservativo e variazione delle destinazioni d'uso limitatamente ad attività complementari alla residenza (studi professionali, bar ed attività artigianali) con esclusione di attività artigianali rumorose e/o comunque inquinanti. Non è ammesso alcun incremento dei volumi esistenti. Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Sono consentite variazione alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, con la realizzazione del bagno sul fronte opposto a quello originario (cioè su corte interna) e balcone aggettante su corte interna. Trasformazione di una finestra in porta di accesso al balcone e del balcone sul fronte opposto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- tributi DOCFA: € 50,00
- oneri (variabili) tecnici: € 350,00

L'immobile risulta ancora intestato XXXXXXXXXX

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, con la realizzazione del bagno sul fronte opposto a quello originario (cioè su corte interna). Si segnala, inoltre, la chiusura del balcone su corte interna con una struttura precaria. La finestra realizzata nel bagno attuale non è sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA, per intervento di cui all'articolo 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 3, comma 5, L.R. 10 agosto 2016 n. 16, con pagamento di sanzione, e opere interne per chiusura di verande e balconi con strutture precarie, ai sensi dell'art. 20 c. 3 della L.R. n. 4/2003 con versamento di €/mq 25 di superficie chiusa.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione CILA: € 1.050,00

L'accertamento di conformità non è completo in quanto non è stato rinvenuto il fascicolo relativo presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune. Nella documentazione fornita dalla debitrice (v. all. D/2), mancano i provvedimenti autorizzativi successivi alla presentazione del progetto relativo alla realizzazione dei balconi e trasformazione di una finestra in porta.



Balcone con struttura precaria di chiusura su corte interna



Balcone su Via Reggio Calabria

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

BENI IN MESSINA VIA PUGLIE 11, QUARTIERE AMERICANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Puglie 11, quartiere Americano, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'isolato 21, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato una zona prevalentemente di edilizia economico popolare (tra la Via La Farina e Villa Dante) caratterizzata da un tessuto edilizio nel quale si distingue la tipologia dell'isolato con corte interna o attraversamenti, di particolare interesse urbanistico. Realizzato alla fine degli anni '30 dal Ministero LL.PP. nell'ambito del programma di opere post terremoto, nel 1942 il patrimonio statale è stato trasferito all'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina e negli anni gli alloggi sono stati venduti agli assegnatari. Gli alloggi sono genericamente di piccola dimensione.

L'isolato si presenta in sufficiente stato di manutenzione; diversi interventi, spesso eseguiti in assenza delle necessarie autorizzazioni, hanno parzialmente modificato le facciate originarie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 67, ha un'altezza interna di 3,05.

Identificazione catastale:

- foglio 235 particella 31 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Puglie n. 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord-est vano scala condominiale e sub altra ditta; a sud-est Via Reggio Calabria; a sud-ovest sub altra ditta; a nord-ovest corte interna is. 21.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.



Camera con affaccio sulla corte interna



Camera con affaccio su Via Reggio Calabria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Fronte del fabbricato su Via Reggio Calabria



Vista del fabbricato e della corte interna all'isolato

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada distante km 3,2

ferrovia distante km 2,0

porto distante km 2,5

tram



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto appartiene al fabbricato E dell'isolato 21. In origine alloggio popolare di taglio minimo (due vani e un bagno), successivamente è stato unificato, in assenza delle necessarie autorizzazioni, all'alloggio adiacente in altra ditta e, quindi, allo stato attuale costituisce una porzione (zona notte) di appartamento; in particolare, un camera con balcone che affaccia sulla corte interna, ed un piccolo disimpegno che serve una camera, con balcone, ed il bagno, entrambi con affaccio su Via Reggio Calabria.

Per rendere nuovamente indipendente l'unità occorre chiudere il varco di collegamento con l'unità adiacente, creare una separazione nel balcone su Via Reggio Calabria (che si estende sul fronte dell'attuale appartamento) e ripristinare il varco d'accesso originario dal vano scala, oltre il necessario per rendere indipendenti gli impianti esistenti.

L'immobile è stato ristrutturato nel 1993; sono stati sostituiti gli infissi interni ed esterni e la pavimentazione, sanitari e rivestimento del bagno. Inoltre, è stato effettuato lavori di costruzione del balcone aggettante sulla corte interna, e del balcone unico su Via Reggio Calabria al posto di quelli esistenti. Allo stato attuale il balcone sulla corte interna è stato chiuso con una struttura leggera in alluminio e copertura con pannello prefabbricato. Lo stato di manutenzione è buono.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> L'intonaco dell'intradosso del balcone su Via Reggio Calabria risulta ammalorato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in graniglia di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno. Accesso al fabbricato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio. Camere	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio. Camere	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

alluminio. Bagno e camera principale

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio. Bagno e camera principale

buona ★★☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

buona ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

buona ★★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di gres. Balconi

buona ★★☆☆☆☆

plafoni: realizzati in stabilitura

buona ★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

★★★☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

★★★★★★

fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale

★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave

★★★★★★

termico: sottotraccia i diffusori sono in termosifoni in alluminio

★★★★★★

citofonico: audio

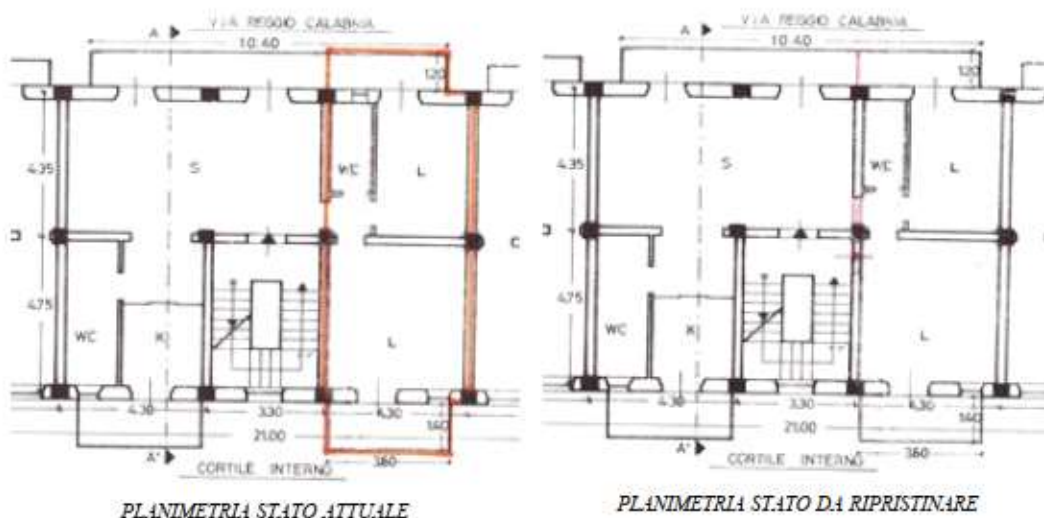
★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano principale	21,71	x	100 %	=	21,71
Balcone	5,04	x	25 %	=	1,26
Disimpegno	2,03	x	100 %	=	2,03
Camera	13,50	x	100 %	=	13,50
Balcone	4,00	x	25 %	=	1,00
Bagno	4,50	x	100 %	=	4,50
Totale:	50,78				44,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti sia attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari.

Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 1° semestre del 2020), per le abitazioni di tipo economico (in stato conservativo normale), compresi tra €/mq 760,00 – 1.100,00; tali valori sono confermati anche dalle quotazioni, aggiornate a marzo 2021, pubblicate dal Borsinoimmobiliare.it (servizi e valutazioni immobiliari nazionali), che per le abitazioni di fascia media riporta valori compresi tra un minimo di €/mq 734,59 ed un massimo di €/mq 1.205,44, mentre per le abitazioni di 2° fascia riporta valori compresi tra un minimo di €/mq 702,32 ed un massimo di €/mq 1.065,16.

Gli operatori delle agenzie immobiliari riportano valori reali di vendita (proprio per gli immobili di taglio piccolo in isolato di edilizia economico popolare) che si attestano mediamente su €/mq 950,00 - 1.000,00.

A conferma di ciò, tra i diversi annunci proposti in rete, si è trovata un offerta relativa ad un appartamento nello stesso isolato, 2° piano, riscaldamento autonomo, a circa €/mq 1.080,00. Nell'isolato adiacente un altro immobile al 1° piano di mq 55, riscaldamento autonomo, a circa €/mq 1.070,00; ancora, un appartamento di mq 55 al 1° piano, riscaldamento autonomo, a circa €/mq 1.070,00 ed un altro di mq 58 a circa €/mq 1.030,00. Tutti gli appartamenti sono situati all'interno di isolati di edilizia economico popolare di stessa datazione, taglio piccolo, senza ascensore, condizioni buone. Si precisa che i prezzi sono riferiti alle richieste e quindi sono generalmente da correggere al ribasso.

Di talchè, considerando che i valori di mercato riferiti dagli operatori (generalmente quelli maggiormente veritieri) trovano corrispondenza nei medi riportati dagli osservatori, si ritiene opportuno assumere come valore di stima un prezzo pari a €/mq 950,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 950,00 = 41.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori necessari al ripristino dell'autonomia dell'unità immobiliare	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stato adottato il metodo sintetico comparativo. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche simili intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali), ed inoltre: Immobiliare.it idealista.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	44,00	0,00	39.800,00	39.800,00
				39.800,00 €	39.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.450,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.350,00

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:	€. 5.752,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 2,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.595,00

data 10/03/2021

il tecnico incaricato
Arch. VALENTINA MESSINA