



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO IL TIRRENO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. DANIELE CARLO MADIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

NICOLO' TRIMARCHI

CF: TRMNCL70M09F158H
con studio in MESSINA (ME) Viale San Martino, 325
telefono: 090695357
email: studiotecnicotrimarchi@gmail.com
PEC: nicolo.trimarchi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLAFRANCA TIRRENA Via Antonello da Messina, della superficie commerciale di **159,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è ubicato sulla Via Antonello da Messina (ex Strada Statale 113 bis), poco distante dallo svincolo autostradale. Confina inoltre ad Est con Via Piano Croce, a sud con Ditta Zullo e Minuto ed ad Ovest con fabbricato di altra ditta.

I lavori per la realizzazione dell'intero edificio sono iniziati in data 05/08/1969 ed ultimati in data 20/12/1973.

L'accesso all'androne condominiale avviene dallo spazio di isolamento posto ad est dell'edificio; all'interno sono ubicati la scala e l'ascensore che permettono di raggiungere gli immobili posti ai piani superiori.

L'edificio presenta gli intradossi dei balconi a tutte le elevazioni in cattivo stato di conservazione, caratterizzati dal fenomeno dello "sfondellamento" ossia con distacco e successiva caduta della parte inferiore delle pignatte nella soletta in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 931 sub. 25 (catasto fabbricati), classe A/2, consistenza 165 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Antonello da Messina, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.022,00
Data della valutazione:	15/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 13/05/2010 a firma di Notaio Amato Giuseppe ai nn. 69709/8787 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Messina ai nn. 15978/2484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 259.200,00.

Importo capitale: € 129.600,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2019 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 2114 di repertorio, trascritta il 23/07/2019 a Messina ai nn. 20387/15192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Decreto ingiuntivo n. 1364/2018 del Tribunale di Messina e atto di precetto notificato l'08/03/2019 per € 9.809,72

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2010), con atto stipulato il 13/05/2010 a firma di Notaio Amato Giuseppe ai nn. 69708/8786 di repertorio, trascritto il 18/05/2010 a Messina ai nn. 15977/11225

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/1985 fino al 27/07/1990), trascritto il 01/03/1986 a Messina ai nn. 5185/4305.

Il titolo è riferito solamente a quota 1/2 di proprietà della OMISSIS deceduta in OMISSIS



A seguito di denuncia di successione della OMISSIS presentata il 17/04/1985

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/6, in forza di atto di donazione (dal 27/07/1990 fino al 13/05/2010), con atto stipulato il 27/07/1990 a firma di dott. Giovanni Basile, trascritto il 13/08/1990 a Messina ai nn. 21845/18267.

Il titolo è riferito solamente a quota nuda proprietà 4/6 indivisa di OMISSIS e quota in piena proprietà di 1/6 indivisa di OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Abitabilità **N. 60/8/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. , agibilità del 27/11/1974 con il n. 60/8/68 di protocollo.

Il fabbricato è stato eseguito in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 6/7/1973 in variante a quelli approvati in data 31/8/1968 e in data 17/12/1969

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

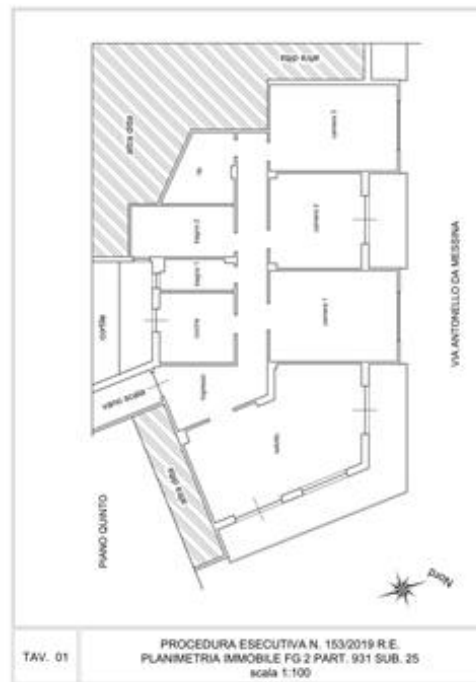
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



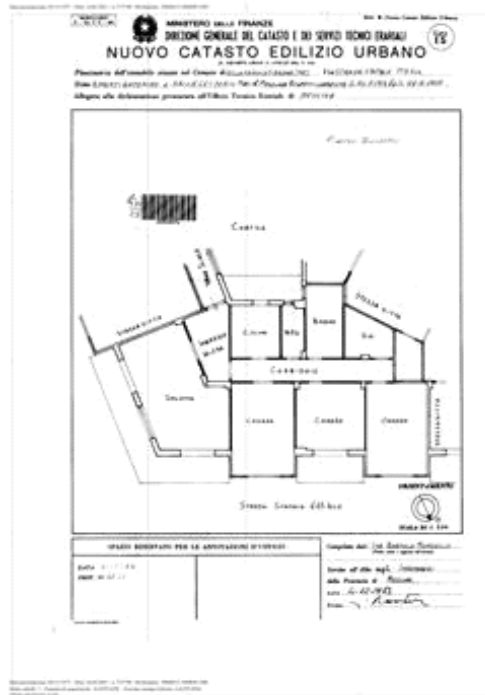
attestazione del Sindaco su regolarità fabbricato



planimetria dell'immobile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA VIA ANTONELLO DA MESSINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA Via Antonello da Messina, della superficie commerciale di **159,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è ubicato sulla Via Antonello da Messina (ex Strada Statale 113 bis), poco distante dallo svincolo autostradale. Confina inoltre ad Est con Via Piano Croce, a sud con Ditta Zullo e Minuto ed ad Ovest con fabbricato di altra ditta.

I lavori per la realizzazione dell'intero edificio sono iniziati in data 05/08/1969 ed ultimati in data 20/12/1973.

L'accesso all'androne condominiale avviene dallo spazio di isolamento posto ad est dell'edificio; all'interno sono ubicati la scala e l'ascensore che permettono di raggiungere gli immobili posti ai piani superiori.

L'edificio presenta gli intradossi dei balconi a tutte le elevazioni in cattivo stato di conservazione, caratterizzati dal fenomeno dello "sfondellamento" ossia con distacco e successiva caduta della parte inferiore delle pignatte nella soletta in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 931 sub. 25 (catasto fabbricati), classe A/2, consistenza 165 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Antonello da Messina, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.



foto n° 1 - fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima



foto n° 2 - androne scala



foto n° 3 - balcone angolare

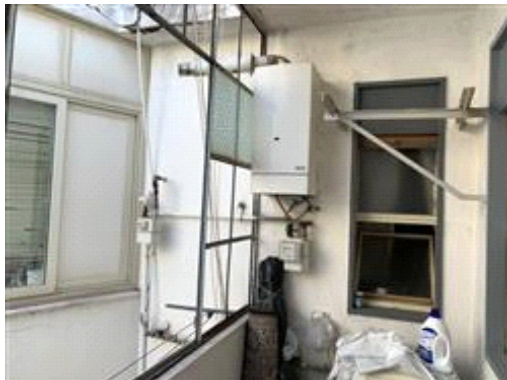


foto n° 4 - balcone su cortile



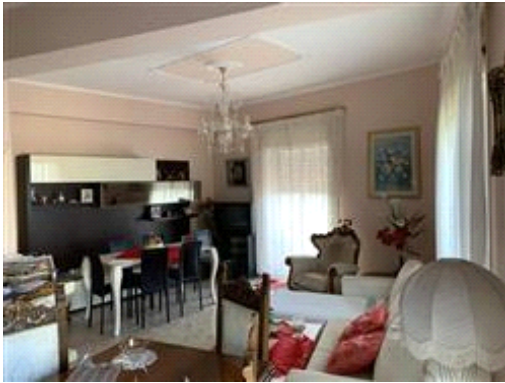


foto n° 5 - salotto



foto n° 6 - cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Messina, Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: laghi di Ganzirri, Messina, Milazzo, Taormina.



laghi di Ganzirri



Milazzo



Messina

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al quinto piano, sesta elevazione fuori terra, con accesso dal vano scala condominiale ed occupa la porzione d'angolo nord-est del fabbricato.

Si compone da ingresso, salone angolare, tre comode camere da letto, cucina abitabile, doppi servizi e ripostiglio. Pertinenza esclusiva dell'immobile sono l'ampio balcone angolare, il balcone della camera 2, entrambi prospicienti la strada pubblica e con vista mare e da cui è possibile ammirare il paesaggio, ed il balcone posto nel cortile interno su cui si aprono la cucina ed i servizi igienici.

La proprietaria durante le operazioni peritali ha attestato che l'immobile è sprovvisto di impianto termico.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: singola o doppia anta a battente realizzati in metallo

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in segato di marmo

al di sopra della media 

protezioni infissi esterni: serranda realizzate in plastica

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. nei bagni e nella cucina

al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in pareti cucina e servizi igienici realizzato in piastrelle di ceramica

al di sopra della media 

infissi interni: con sistema di apertura a battente realizzati in legno tamburato

al di sopra della media 

Degli Impianti:

citofonico: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

al di sopra della media 

ascensore: ascensore condominiale conformità: non rilevabile

nella media 

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media 

fognatura: sottotraccia conformità: non rilevabile

al di sopra della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. intradosso dei balconi dell'intero edificio presenta la parte in laterizio danneggiata

mediocre 

travi: costruite in cemento armato

al di sopra della media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sopra della media 

scaie interne: realizzate in cemento armato

nella media 

fondazioni: a travi rovesce costruite in cemento armato

al di sopra della media 



strutture verticali: costruite in laterizi

al di sopra della
media

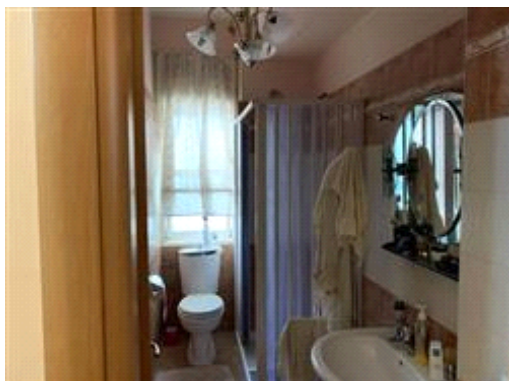


foto n° 7 - bagno 1

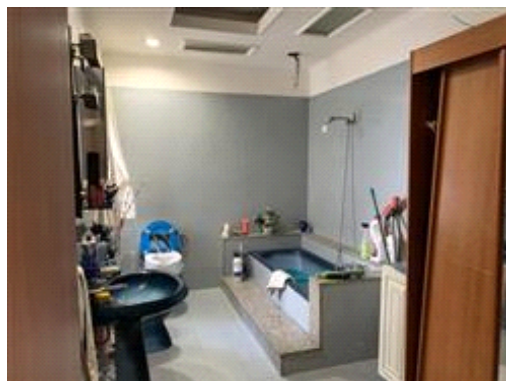


foto n° 8 - bagno 2



foto n° 9 - ripostiglio

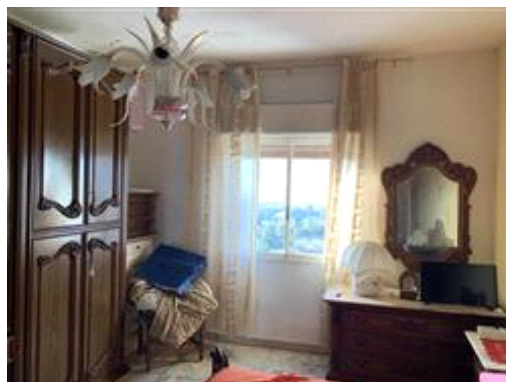


foto n° 10 - camera 3

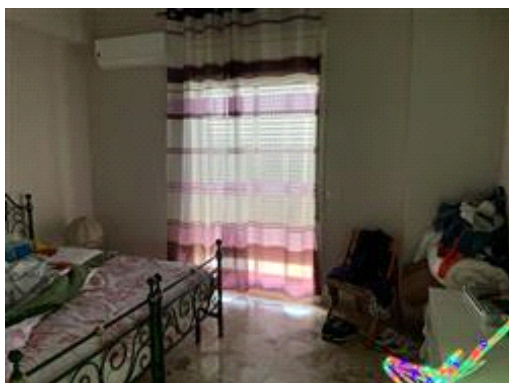


foto n° 11 - camera 2

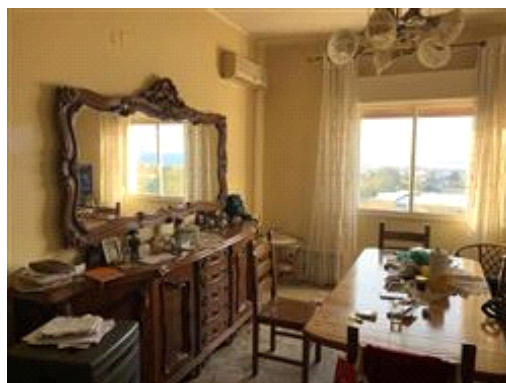


foto n° 12 - camera 1

CLASSE ENERGETICA:



[190,33 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230515-083105-13016 registrata in data 15/05/2023

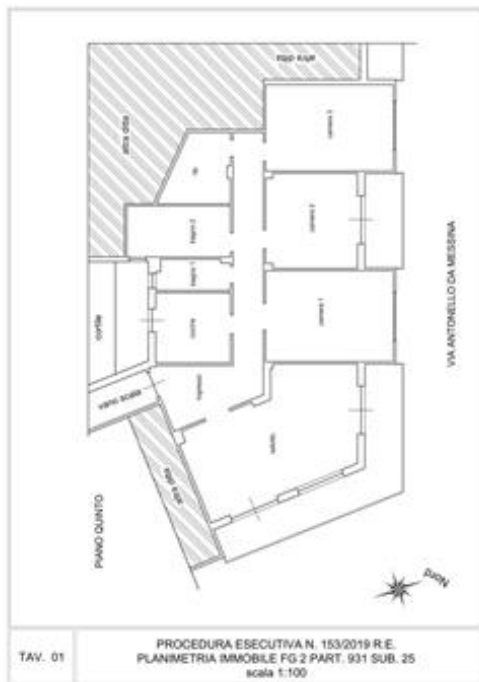
CONSISTENZA:

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

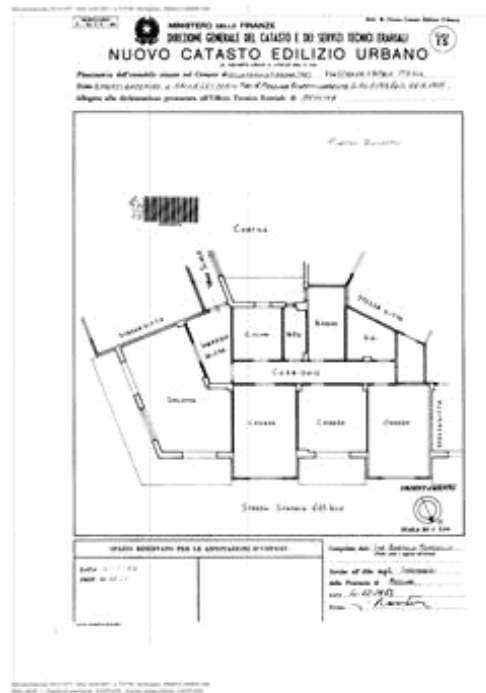


Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie coperta lorda	149,30	x	100 %	=	149,30
superficie scoperta	30,00	x	33 %	=	9,90
Totale:	179,30				159,20



planimetria dell'immobile



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: Italcas immobiliare messina 3

Descrizione: appartamento ristrutturato posto al secondo piano con ascensore e posto auto compreso nel prezzo, riscaldamento autonomo

Indirizzo: Via Antonello da Messina

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: Tirrena immobiliare

Descrizione: appartamento quadrivani posto al piano RIALZATO composto da ingresso, disimpegno, cucina abitabile, ampio salone, tre camere, ripostiglio, due bagni, 4 balconi, area di pertinenza posta al piano seminterrato e posto auto

Indirizzo: Via Nazionale n. 593

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 132.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Panebianco

Descrizione: immobile, posto al primo piano (con ascensore), è costituito da ampio ingresso, cucina abitabile, due servizi igienici, tre camere e ripostiglio

Indirizzo: Via nazionale

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 901,64 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 740,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: anno 2022 - semestre 1, abitazioni civili in fascia centrale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero la fruibilità, l'esposizione, i collegamenti, ecc. nonché lo stato di fatto accertato (ovvero le buone condizioni di manutenzione dell'immobile e le pessime condizioni dei prospetti), in virtù dell'indagine di mercato eseguita dalla scrivente dalla quale è emerso che immobili in aree limitrofe (così come riportati al paragrafo precedente) sono in vendita ad un prezzo al metro quadro variabile da 722,00 a 1.440,00 €, accertato inoltre che il range riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al II semestre 2020 ed ad immobili in condizioni normali, indica valori variabili tra 710,00 e 1.100,00 € al mq si ritiene congruo, per l'immobile in questione l'importo di 850,00 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	159,20	x	850,00	=	135.320,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 135.320,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 135.320,00
---	----------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore venale al momento attuale, si è proceduto all'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di denaro ed un determinato bene in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene in regime di normalità.

Pertanto si è ritenuto confacente procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo del bene paragonando quest'ultimo ad immobili di pari caratteristiche ed appetibilità operando le aggiunte e detrazioni del caso, individuando quale parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

Quindi si sono indagati i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (I semestre 2022) ed in ultimo si è eseguita una ricerca di mercato (operata presso agenzie immobiliari operanti sul territorio nonché isionando i siti internet di queste ultime).

In ultimo si evidenzia che la superficie commerciale è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva (calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà) e delle superfici di accessori e pertinenze a cui saranno applicati i coefficienti riduttivi riportati nell'Allegato C del D.P.R. 138/1998.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena (ME), agenzie operanti sul territorio

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	159,20	0,00	135.320,00	135.320,00
				135.320,00 €	135.320,00 €

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: **€ 135.320,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 20.298,00**



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:

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: €.**115.022,00**

data 15/05/2023

il tecnico incaricato
NICOLO' TRIMARCHI

