



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 197/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Domenico ARMALEO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE FURRER**

CF:FRRGPP70P14F158R

con studio in MESSINA (ME) V.CHIESA DEI MARINAI, 12

telefono: 0039090364112

email: giuseppefurrer@libero.it

PEC: giuseppe.furrer@ordineingegnerimessina.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MESSINA piazza Mons. Alizzi, ex via Torrente Papardo, c.da Timpazzi , villaggio Faro Superiore 9, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato indipendente a più elevazioni fuori terra oltre lastrico praticabile di copertura. L'immobile de quo si sviluppa al piano primo e secondo mentre il piano terra è di proprietà terza ed estraneo a codesta procedura. L'accesso all'appartamento avviene a mezzo n.1 cancello collegato ad una scala in cemento armato che dalla via pubblica sbarca sino al terrazzino di pertinenza al piano primo dell'accesso principale. L'immobile al suo interno così si sviluppa: piano terra composto da ingresso e disimpegno, angolo cottura, Wc e n. 2 vani letto oltre due verande a livello di pertinenza (l'una sul prospetto principale ed altra sul retro); al piano secondo (cui si accede attraverso una stretta scala a chiocciola), n.1 ampio locale deposito e zona lavanderia oltre n.1 balcone di pertinenza a livello su prospetto principale ed una veranda sul retro; da quest'ultima si sviluppa una scala metallica che collega e porta al lastrico solare di copertura (parziale) dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I° e II°, ha un'altezza interna di m2,70. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 185 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 113 mq, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: C.da Timpazzi Faro Superiore snc , piano: I° e II°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2020 Pratica n. ME0071418 in atti dal 13/11/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14300.1/2020)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>113,00 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>€. 98.310,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.563,50</b>
Data della valutazione:	<b>25/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
La debitrice risiede fuori provincia Messina

## 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 15/01/2009 a firma di Notar dott. Pasquale Contartese ai nn. Rep. 70191/32734 di repertorio, iscritta il 21/01/2009 a Messina ai nn. 1987/134, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 25anni.

Grava sulla particella oggetto di pignoramento ante ampliamento ovvero sulla particella 185 sub4 del foglio 38 di Messina (oggi p.lla 185 sub7 ampliata)

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

pignoramento, registrata il 03/11/2021 ai nn. 2783, trascritta il 15/12/2021 ai nn. 33835/26668, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Grava su particella 185 sub7 del foglio 38 di Messina

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2009), con atto stipulato il 15/01/2009 a firma di Notar dott. Pasquale Contartese ai nn. 170190/32733 di repertorio, trascritto il 21/01/2009 a Messina ai nn. 1986/1638

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2001 fino al 15/01/2009), con atto stipulato il 12/02/2001 a firma di Notar dott. Giuseppe Vicari ai nn. 37088 di repertorio, trascritto il 08/03/2001 a Messina ai nn. 6263/5358

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **243/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento di immobile costituito da n.2 strutture indipendenti separate da giunto tecnico, di cui una a tre elevazioni f.t. ed una a due elevazioni f.t., rilasciata il 25/07/2022 con il n. 243/2002 di protocollo, agibilità del 31/01/2012 con il n. 218472-270755 di protocollo.

Successive Concessioni n.151/2005-243/2002bis e n.80/2007 del 05.6.2007 (rinnovo a completamento)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona "A3" - del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana enominata il "Tirone" e nell'insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e ambientale della valle della "Badiazza". E' prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell'immobile. In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni: a) nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali; b) su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti; c) l'altezza massima (misurata all'estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell'edificio, compreso l'eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica); d) non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3; e) siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a, b, c, d, e, f, g) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e degli Enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali; f) anche l'edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 33. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. . Il Piano Particolareggiato, da redigere previa specifica relazione geologica con particolare riguardo agli aspetti geosismici, dovrà prevedere che sia gli interventi edilizi sugli immobili esistenti sia quelli di nuovo impianto vengano supportati da strutture antisismiche con le prescrizioni particolari di cui ai relativi approfondimenti geosismici. Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un calendarato programma di adeguamento sismico di tutti gli immobili esistenti, con specifiche prescrizioni di immediatezza per gli immobili oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo. In tutti gli spazi pubblici o comunque visibili da pubbliche strade o piazze, gli interventi che interessano elementi di arredo urbano, quali corpi illuminanti, fondi stradali, antiche fontane ed altre emergenze architettoniche, devono essere volti alla salvaguardia o al recupero dei valori formali degli stessi, nel rispetto delle caratteristiche tipiche e d'epoca del Villaggio. A tal fine, particolare cura deve essere prestata nella scelta dei materiali e

delle caratteristiche costruttive, privilegiando quelle tipiche del luogo. Deve escludersi tassativamente il rifacimento dei fondi stradali per mezzo di bitumazione e la collocazione di corpi illuminanti abbaglianti o con caratteristiche estetiche che non si armonizzano con i valori formali del contesto ambientale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art. 3 L.R.17/94)

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla certificazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Messina si evince tra le altre Vista la Perizia giurata del 09.8.2011 ai sensi art.3 L.R.17/94, a firma ing. Vincenzo Colavecchio, con la quale si attesta la conformità dell'immobile ed alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art. 3 L.R.17/94)

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla certificazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Messina si evince tra le altre Vista la Perizia giurata del 09.8.2011 ai sensi art.3 L.R.17/94, a firma ing. Vincenzo Colavecchio, con la quale si attesta la conformità dell'immobile ed alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: (ex L.05/03/90n.46 art.7 oggi art.9 D.M. 37/08; art. 28 L.10/91)

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla certificazione di abitabilità rilasciata dal Comune si legge tra le altre, Vista la dichiarazione di conformità relativa alle norme di sicurezza degli impianti del 09.08.2011 prot.n.218472; Visto il rapporto della sezione tecnica impianti, prot.n.RUI 255/11IMP del 21.12.2011, dal quale si evince che la ditta ha ottemperato a quanto previsto dall'art.9 D.M. 37/08 e s.m.i. e dall'art.28 L.10/91 con deposito prot.n.1/3290 del 20.5.2003 e prot.n.245904 del 30.9.2010.

BENI IN MESSINA PIAZZA MONS. ALIZZI, EX VIA TORRENTE PAPARDO, C.DA  
TIMPAZZI, VILLAGGIO FARO SUPERIORE 9

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA piazza Mons. Alizzi, ex via Torrente Papardo, c.da Timpazzi , villaggio Faro Superiore 9, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*)

Trattasi di fabbricato indipendente a più elevazioni fuori terra oltre lastrico praticabile di copertura. L'immobile de quo si sviluppa al piano primo e secondo mentre il piano terra è di proprietà terza ed estraneo a codesta procedura. L'accesso all'appartamento avviene a mezzo n.1 cancello collegato ad una scala in cemento armato che dalla via pubblica sbarca sino al terrazzino di pertinenza al piano primo dell'accesso principale. L'immobile al suo interno così si sviluppa: piano terra composto da ingresso e disimpegno, angolo cottura, Wc e n. 2 vani letto oltre due verande a livello di pertinenza (l'una sul prospetto principale ed altra sul retro); al piano secondo (cui si accede attraverso una stretta scala a chiocciola), n.1 ampio locale deposito e zona lavanderia oltre n.1 balcone di pertinenza a livello su prospetto principale ed una veranda sul retro; da quest'ultima si sviluppa una scala metallica che collega e porta al lastrico solare di copertura (parziale) dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I° e II°, ha un'altezza interna di m2,70. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 185 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 113 mq, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: C.da Timpazzi Faro Superiore snc , piano: I° e II°, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2020 Pratica n. ME0071418 in atti dal 13/11/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14300.1/2020)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

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

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

buono 

supermercato

nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 150,00m

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
Appartamento	113,00	x	100 %	=	113,00
<b>Totale:</b>	<b>113,00</b>				<b>113,00</b>

#### 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: 25/07/2022

Fonte di informazione: Tempocasa.it

Descrizione: Casa indipendente così composta: ingresso, sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere, soggiorno, bagno e ripostiglio.

Indirizzo: via Torrente Papardo snc

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.121,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2022

Fonte di informazione: Tempocasa.it

Descrizione: Casa semiindipendente su due livelli; al piano I, ingresso, ampio soggiorno con camino, cucina, bagno, una veranda di circa 70 mq, corte interna e giardino di 23 mq. Al piano II, n.3 vani letto, WC e n.2 balconi di pertinenza

Indirizzo: via Messina n.3/b - Faro Superiore

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI aggiornata al II° semestre 2022 (25/07/2022)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

Bosino immobiliare Italiano (25/07/2022)

Valore minimo: 803,00

Valore massimo: 1.343,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato; facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta del segmento di mercato oggetto della odierna stima; considerate le condizioni interne ed esterne in cui versa il bene stesso; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €870,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,00	x	870,00	=	<b>98.310,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **98.310,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **98.310,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) con la metodologia dell'asking price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet, per lo stesso segmento di mercato analizzato. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni rivolte alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2022 nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: piattaforme immobiliari in rete quali immobiliare.it, trovacasa.it, ecc., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI aggiornata al II° semestre 2021,, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,00	0,00	98.310,00	98.310,00
				<b>98.310,00 €</b>	<b>98.310,00 €</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: €. **98.310,00**

### 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: €. **14.746,50**

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: €. **83.563,50**

data 25/07/2022

il tecnico incaricato  
GIUSEPPE FURRER