



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

168/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Danilo Maffa

CUSTODE:

Avv. Alessio Mento

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. UGO D'AMICO

CF:DMCGUO68E23F158A

con studio in MESSINA (ME) V. PANORAMICA, 480-VILLA SOLE

telefono: 0906409867

email: milena450@tiscali.it

PEC: ugo.damico@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/2015

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

A appartamento a MESSINA VIA SAN JACHIDDU 73, quartiere RITIRO/TREMONTI, della superficie commerciale di **135,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Appartamento sito in Messina Via San Iachiddu
Composto da Ingresso, corridoio, cucina, 2 bagni, 3 stanze da letto, salone, 2 balconi. Trattasi di appartamento degli anni '80 con finiture di non particolare pregio e con materiali impiegati di scarso livello. Presenta parecchie problematiche legate alle infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzo. Sia l'appartamento che l'intero stabile necessitano di corposa ristrutturazione.
Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 139
Identificato al catasto fabbricati: foglio 97 mappale 193 subalterno 9, categoria A/2, classe 10, composto da vani 6,5, - rendita: 302,13.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 193 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN JACHIDDU , piano: T - 3, intestato a .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1978.

A cantina, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.200,00
Data della valutazione:	07/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *A* nella qualità di FIGLI CONVIVENTI eredi beneficiati, e che, nella medesima qualità ED A TALE TITOLO, ne continuano il possesso, senza soluzione di continuità rispetto all'apertura della successione, la detenzione è iniziata dal 04/10/2015 00:00:00 stabilita attraverso ACCETT. DI EREDITA' CON BENEF. INVENTARIO



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** annotata, stipulata il 02/03/2000 a firma di Notar Giovanni Paderni , iscritta il 07/03/2000 ai nn. 5267/646, a favore di Regione Siciliana - Palermo, contro S. Matteo Soc. Coop. Edil. arl - Messina.

Importo ipoteca: 747.500.000 lire

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/02/2010 a firma di NOTAR VINCENZO DI PASQUALE ai nn. 144957/16922 di repertorio, iscritta il 02/02/2010 ai nn. 6926/1188, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI SPA, contro
 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 280.000 euro.

Importo capitale: 140.000 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA :

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/12/2014 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 1731 di repertorio, iscritta il 17/12/2014 ai nn. 31700/2883, a favore di BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA - VERONA, contro
 O, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 125.000 EURO.

Importo capitale: 91.760 EURO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2015 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 1254 di repertorio, trascritta il 26/06/2015 ai nn. 14583/10799, a favore di BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA - VERONA, contro
 derivante da PIGNORAMENTO TRIBUNALE 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:	€ 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:

ALIOTTA MARIA per la quota di 250/1000, in forza di ACCEDTTAZIONE DI EREDITA' CON EBENEFICIO DI INVENTARIO (dal 04/10/2015), con atto stipulato il 29/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 1152/2016 di repertorio, trascritto il 16/05/2016 ai nn. 12331/9388, in forza di ACCEDTTAZIONE DI EREDITA' CON EBENEFICIO DI INVENTARIO.

ATTO PER CAUSA MORTE DI ALIOTTA GILULIO AVVENUTA IN DATA 04/10/2015

ALIOTTASALVATORE per la quota di 250/1000, in forza di ACCEDTTAZIONE DI EREDITA' CON EBENEFICIO DI INVENTARIO (dal 04/10/2015), con atto stipulato il 29/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 1152/2016 di repertorio, trascritto il 16/05/2016 ai nn. 12331/9388, in forza di ACCEDTTAZIONE DI EREDITA' CON EBENEFICIO DI INVENTARIO.

ATTO PER CAUSA MORTE DI ALIOTTA GILULIO AVVENUTA IN DATA 04/10/2015

ALIOTTA GRAZIA per la quota di 250/1000, in forza di ACCEDTTAZIONE DI EREDITA' CON EBENEFICIO DI INVENTARIO (dal 04/10/2015), con atto stipulato il 29/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 1152/2016 di repertorio, trascritto il 16/05/2016 ai nn. 12331/9388, in forza di ACCEDTTAZIONE DI EREDITA' CON EBENEFICIO DI INVENTARIO.

ATTO PER CAUSA MORTE DI ALIOTTA GILULIO AVVENUTA IN DATA 04/10/2015

ALIOTTA LUCIA per la quota di 250/1000, in forza di ACCEDTTAZIONE DI EREDITA' CON EBENEFICIO DI INVENTARIO (dal 04/10/2015), con atto stipulato il 29/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 1152/2016 di repertorio, trascritto il 16/05/2016 ai nn. 12331/9388, in forza di ACCEDTTAZIONE DI EREDITA' CON EBENEFICIO DI INVENTARIO.

ATTO PER CAUSA MORTE DI ALIOTTA GILULIO AVVENUTA IN DATA 04/10/2015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

S.MATTEO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L. (dal 14/01/1976 fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 14/01/1976 a firma di NOTAIO GIUSEPPE CASIMO ai nn. 42222 di repertorio

ALIOTTA GIULIO per la quota di 1000/1000, in forza di ASSEGNAZIONE SOCIO COOPERATIVA (dal 27/07/2007 fino al 04/10/2015), con atto stipulato il 11/07/2007 a firma di NOTAR PADERNI GIOVANNI ai nn. 69273/21386 di repertorio, trascritto il 27/07/2007 ai nn. 31637/18683, in forza di ASSEGNAZIONE SOCIO COOPERATIVA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. 4971 e successive varianti, intestata a SOCIETA' COOPERATIVA S.MATTEO - Via San Iachiddu Vill.Ritiro 73, per lavori di Costruzione Cooperativa Edilizia, presentata il 28/11/1978

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **INTESTAZIONE CATASTALE**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **VOLTURA CATASTALE**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **QUADRO (normativa di riferimento: LEGGE 10/91)**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO**

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

Costi di regolarizzazione:

- **IMPIANTO ELETTRICO ADEGUAMENTO ALLA LEGGE 10/91: € 1.000,00**

BENI IN MESSINA VIA SAN JACHIDDU 73, QUARTIERE RITIRO/TREMONTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA VIA SAN JACHIDDU 73, quartiere RITIRO/TREMONTI, della superficie commerciale di **135,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Appartamento sito in Messina Via San Iachiddu

Composto da Ingresso, corridoio, cucina, 2 bagni, 3 stanze da letto, salone, 2 balconi. Trattasi di appartamento degli anni '80 con finiture di non particolare pregio e con materiali impiegati di scarso livello. Presenta parecchie problematiche legate alle infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzo.

Sia l'appartamento che l'intero stabile necessitano di corposa ristrutturazione.

Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 139

Identificato al catasto fabbricati: foglio 97 mappale 193 subalterno 9, categoria A/2, classe 10, composto da vani 6,5, - rendita: 302,13.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 193 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN JACHIDDU, piano: T - 3, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina con coibentazione in guaina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : realizzato in ferro con apertura scorrevole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : realizzato in alluminio e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : vano scala	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> :	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> :. da mettere a norma	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato. eseguire manutenzione	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> :. eseguire manutenzione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : realizzate in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:

[110,4780 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	134,00	x	100 %	=	134,00
balconi	5,00	x	33 %	=	1,65
Totale:	139,00				135,65

ACCESSORI:**cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq.**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Indirizzo: via san iachiddu

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 736,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 90.250,00 pari a 699,61 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Indirizzo: via san iachiddu

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Indirizzo: via san iachiddu
 Superfici principali e secondarie: 169
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 946,75 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 144.000,00 pari a 852,07 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Indirizzo: via san iachiddu
 Superfici principali e secondarie: 115
 Superfici accessorie: 15
 Prezzo/Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **134.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso e il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unita' immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unita' immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che e' quella normalmente adottata per la compravendita e che e' costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unita' immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima

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: Retecasa, Gabetti, Grimaldi, Casa.it, Notai, Imprese di Costruzioni.

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	135,65	9,00	134.000,00	134.000,00
				134.000,00 €	134.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Condizioni delle facciate dello stabile	-10.000,00
Problematiche all'interno dell'appartamento legate ad infiltrazioni provenienti dalla terrazza	-5.000,00
	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 11.800,00**

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: **€. 106.200,00**

data 07/05/2018

il tecnico incaricato
ING. UGO D'AMICO



