



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

144/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DANIELA DE DOMENICO

CF:DDMDNL69P69C773T
con studio in MESSINA (ME) VIA MARIO GIURBA, 12
telefono: 090673066
email: danieladedomenico@archme.it
PEC: daniela.dedomenico@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Piano Cardillo 21, frazione Strada comunale S. Michele Portella, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **110,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)

Il complesso denominato "San Michele Residence" si trova lungo il torrente Giostra, a circa 3,5 km dal lungomare e a circa 5,5 km dal centro città, e trattasi di un fabbricato con tre corpi scala (con ascensore). L'immobile in oggetto si trova nella scala A del complesso e al primo piano rispetto al prospetto principale; a quota del piano terra nella parte retrostante, dove si trova il cortile di pertinenza dell'appartamento.

Esso si apre su un corridoio disimpegno, e sulla sinistra si trova la zona notte con due camere da letto e un ripostiglio, che si aprono sul cortile di pertinenza. Nella zona centrale sono presenti due bagni, mentre sulla destra si trova la zona giorno costituita da una ampia cucina-soggiorno che si affaccia su un ampio balcone.

I pavimenti, i bagni e la cucina sono rivestiti in materiale ceramico, gli infissi sono in metallo. L'appartamento dispone di riscaldamento autonomo e di alcuni dispositivi per l'aria condizionata. Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 1153 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, superficie 0, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: PIANO CARDILLO SNC MESSINA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 posto auto. Nella corte condominiale destinata a parcheggio, in forza del regolamento di condominio è stata effettuata una ripartizione spaziale per un miglior godimento della cosa comune, di modo che ad ogni appartamento spetti un posto auto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.788,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.788,59
Data della valutazione:	18/02/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
In fase di sopralluogo Madafferi Sebastiano confermava di abitare stabilmente nell'appartamento in oggetto assieme alla sua famiglia.

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.

ISCRIZIONE del 29/01/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 22/01/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 01/08/2020 , trascritta il 21/09/2020 , derivante da Repertorio [REDACTED] del 01/08/2020.

TRASCRIZIONE del 21/09/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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: € 500,00

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:

Non è stato possibile rintracciare l'amministratore nel condominio, per cui si stimano circa €500 si spese annue.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2013), con atto stipulato il 20/01/2013 a firma di notaio ██████████ ai nn. Rep. ████████ di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2012 fino al 22/01/2013), con atto stipulato il 20/01/2013 a firma di notaio ██████████ ai nn. 1 ████████ di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4d. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 39 Zone "B4" - Di completamento Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Sono suddivise in cinque sottozone : (omissis) • B4d : sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea ; (omissis) Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: - sottozona B4d If = mc/mq 3,00 Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: - B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Concessione edilizia n. ████████ del 18/05/2004)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



L'appartamento dispone di riscaldamento autonomo e di alcuni dispositivi per l'aria condizionata. Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 1153 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, superficie 0, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: PIANO CARDILLO SNC MESSINA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castanea delle Furie, Colli San Rizzo, Masse). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Castanea delle Furie

SERVIZI

spazi verde

buono

supermercato

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt

al di sotto della media

autostrada distante 1 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in metallo con apertura battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in ferro e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

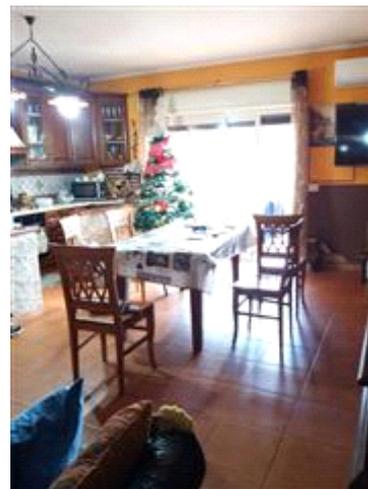
<i>ascensore:</i>	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i>	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> con alimentazione a elettrico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i>	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i>	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> costruita in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in misto acciaio-cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Prospetto principale



Zona cucina





Camera da letto



Zona cucina



Balcone



Cortile di pertinenza

CLASSE ENERGETICA:



[136,85 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220125-083048-55988 registrata in data 25/01/2022

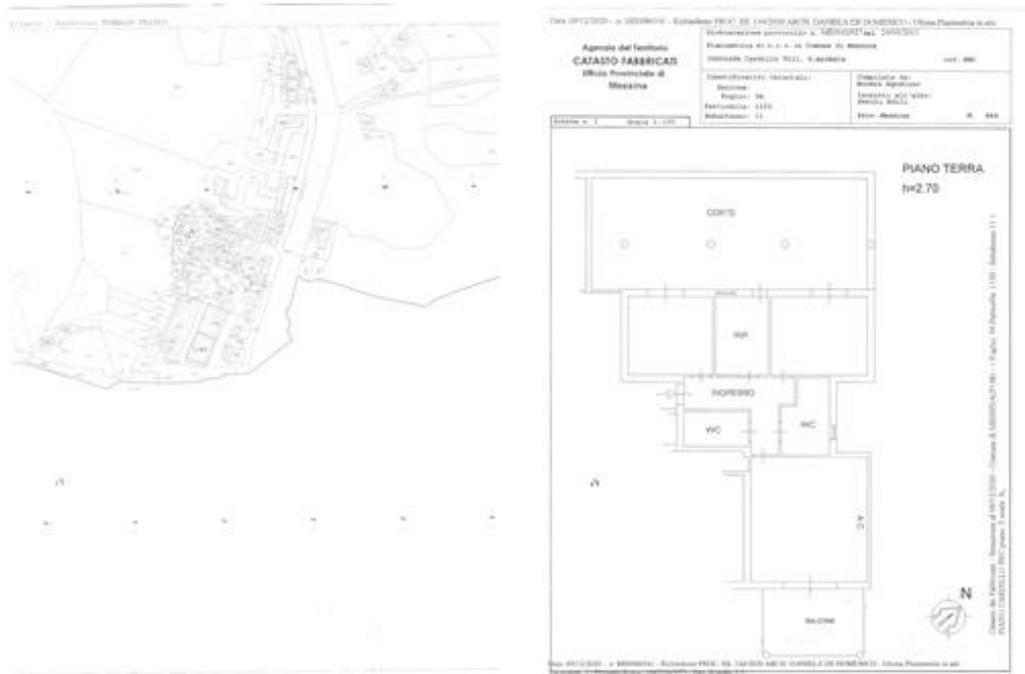
CONSISTENZA:



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	90,00	x	100 %	=	90,00
Balcone	12,00	x	30 %	=	3,60
Cortile	56,00	x	30 %	=	16,80
Totale:	158,00				110,40



ACCESSORI:

posto auto. Nella corte condominiale destinata a parcheggio, in forza del regolamento di condominio è stata effettuata una ripartizione spaziale per un miglior godimento della cosa comune, di modo che ad ogni appartamento spetti un posto auto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/76857158/>

Descrizione: TRIVANI CON GIARDINO PRESSI SVINCOLO GIOSTRA Inizio San Michele, pressi svincolo autostradale Giostra, recente costruzione, rifinito trivani con veranda giardino e posto auto.

Indirizzo: Località San Michele 21, Messina

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.105,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 995,19 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/08/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85949262/>

Descrizione: Messina Centro/Nord, Località San Michele, pressi Svincolo Giostra , in contesto curato e signorile , Complesso Primavera Lotto III , appartamento sito al 1 piano ascensorato , composto da grande salone cucina open space, due vani letto e doppi servi

Indirizzo: Trilocale San Michele, Messina

Superfici principali e secondarie: 149

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 838,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 755,03 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/86643384/>

Descrizione: Via Comunale San Michele - in complesso disponiamo di un appartamento posto al primo piano. L'immobile si compone di un ingresso su soggiorno, due comode camere da letto entrambe servite di balcone, una spaziosa cucina abitabile, un bagno servito di

Indirizzo: Trilocale Strada Comunale San Michele - Portella, Messina

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 900,00 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	103.500,00	112.500,00	76.500,00



Consistenza	110,40	104,00	149,00	85,00
Data [mesi]	0	28,00	6,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.105,77	838,93	1.000,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	755,03	755,03	755,03

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	103.500,00	112.500,00	76.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	4.832,21	-29.144,30	19.177,85
Prezzo corretto	108.332,21	83.355,70	95.677,85

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **95.788,59**
 Divergenza: 23,06% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,40 x 867,65 = **95.788,59**
 Valore superficie accessori: 0,00 x 867,65 = **0,00**
95.788,59

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.788,59**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.788,59**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo (M.C.A.), ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti compravendite e/o contrattazioni ed ubicati nella zona di interesse.

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 09/12/2020, durante il quale si sono potuti riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.



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: Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Borsino immobiliare

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	110,40	0,00	95.788,59	95.788,59
				95.788,59 €	95.788,59 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non si ritiene divisibile.

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: **€ 95.788,59**

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: **€ 95.788,59**

data 18/02/2022

il tecnico incaricato
DANIELA DE DOMENICO

