

Tribunale di Messina
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISP CB IPOTECARIO SRL**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **332/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice DANIELE CARLO MADIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
per civile abitazione

Esperto alla stima: Ing. Rodolfo Ferrari
Codice fiscale: FRRRLF71A17F158A
Partita IVA: 02579480837
Email: rodfer71@gmail.com
Pec: rodolfo.ferrari@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Monsignor D'Arrigo 23 - Messina (ME) - 98122

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati originari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, foglio 218, particella 147, subalterno 4, indirizzo Piazza Casa Pia 23, piano T, comune Messina, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq. 115, rendita € 464,81.

Dati in seguito ad aggiornamento catastale:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, foglio 218, particella 147, subalterno 4, indirizzo via Monsignore Letterio D'Arrigo 23, piano T, comune Messina, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5 superficie mq. 114, rendita € 503,55.

2. Stato di possesso

Bene: via Monsignor D'Arrigo 23 - Messina (ME) - 98122

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monsignor D'Arrigo 23 - Messina (ME) - 98122

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Monsignor D'Arrigo 23 - Messina (ME) - 98122

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo spa sede Torino, xxxxxxxxxxxx, ISP CB IPOTECARIO SRL

5. Comproprietari

Beni: via Monsignor D'Arrigo 23 - Messina (ME) - 98122

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Monsignor D'Arrigo 23 - Messina (ME) - 98122

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monsignor D'Arrigo 23 - Messina (ME) - 98122

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Monsignor D'Arrigo 23 - Messina (ME) - 98122

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Prezzo da libero: € 117.825,00

Prezzo da occupato:

Beni in **Messina (ME)**
Località/Frazione
via Monsignor D'Arrigo 23

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Messina (ME) CAP: 98122, via Monsignor D'Arrigo n. 23

Note: Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. risalente al 1930 circa.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx - Residenza: via Monsignor D'Arrigo, 23

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, foglio 218, particella 147, subalterno 4, indirizzo via Monsigno- re Letterio D'Arrigo 23, piano T, comune Messina, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5 superficie mq. 114, rendita € 503,55

Confini: A nord con androne condominiale, ad est con via Monsignor D'Arrigo, a sud con altro fabbricato, ad ovest con unità immobiliare altra ditta stesso fabbricato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale depositata, risalente al 1939, sono state riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria con procedura Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In corso di esecuzione la procedura Docfa per l'aggiornamento della planimetria (aggiornamento catastale approvato in data 04.02.19).

In seguito alla variazione effettuata (procedura Docfa) si dichiara pertanto la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale posta a poca distanza dalla via Garibaldi, caratterizzata in prevalenza da un tessuto edilizio risalente agli anni '30 del secolo scorso ma anche da costruzioni più recenti. Destinazione prevalente di zona residenziale, con presenza a poca distanza di tutte le attività commerciali necessarie.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: tram 0,5, bus 0,2, autostrada 2,0

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Intesa San Paolo spa sede Torino contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX; Derivante da: Atto di concessione a garanzia di mutuo
fondiario; Im- porto ipoteca: € 186351,76; Importo capitale: € 93170,88 ; A rogito di
Not. Bernardo Maiorana in data 10/09/2010 ai nn. 7050-3939; Iscritto/trascritto a
Messina in data 21/09/2010 ai nn. 29994/5303.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di xxxxxxxx contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX; De- rivante da: Sentenza di divorzio n. 1457 del 13.11.2013 Trib. Messina;
Importo ipote- ca: € 52745,00; Importo capitale: € 52745,00 ; Iscritto/trascritto a
Messina in data 22/11/2013 ai nn. 29899/2651.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ISP CB IPOTECARIO SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX; Derivan-
te da: Pignoramento n. 3127 del 09.10.2017 Uff. Giud. Trib. Messina iscrit-
to/trascritto a Messina in data 26/10/2017 ai nn. 25582/19813.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 60,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non c'è Amministratore dello stabile, in quanto costituito da meno di otto unità. Il debitore esecutato ha inoltre dichiarato a verbale che non vi sono spese insolute nè ordinarie nè straordinarie.

Millesimi di proprietà: n.d.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E- 90,10 kWh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dal sottoscritto come da mandato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxx **proprietario/i ante ventennio fino al 01.06.1999.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Antonino Arrigo, in data 12/01/1996, ai nn. 130520; trascritto a Messina, in data 23/01/1996, ai nn. 2190/1832.

Note: Da potere di Fede Rino Giuseppe, nato a Graniti il 23.02.1947.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxx dal 01/06/1999 al 13/02/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Pasquale Contartese, in data 01/06/1999, ai nn. 155455; trascritto a Messina, in data 02/06/1999, ai nn. 15192/12709.

Note: Da potere di xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX dal 13/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto giudiziario di omologazione di separazione consensuale - a rogito di Tribunale di Messina, in data 13/02/2009, ai nn. 5927-2008; trascritto a Messina, in data 19/05/2009, ai nn. 17618/11923.

Note: Da potere di XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX. Successivo Atto di conferma in Not. Maiorana Bernardo del 10.09.2010 rep. n. 7050/3939 trascritto il 21.09.2010 ai nn. 29993/20355.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Messina non ha permesso di riscontrare alcuna pratica edilizia relativa all'originaria costruzione del fabbricato, che è comunque **antecedente al 1942**, come risulta dalla planimetria catastale in atti. Relativamente al fabbricato in questione è stata riscontrata una pratica edilizia del 1950 relativa alla sopraelevazione dell'is. 421 comparto IX in cui ricade l'appartamento in oggetto; nella stessa non si fa riferimento ad eventuali precedenti titoli autorizzativi. Non è stato riscontrato certificato di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscontrata diversa distribuzione interna rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale del 1939. Più in dettaglio (come risulta dalla planimetria catastale aggiornata) è stato realizzato un secondo bagno e spostati il bagno originario e la cucina. Inoltre, sempre in raffronto con la precedente planimetria catastale (non essendo stati reperiti elaborati di progetto data l'epoca di costruzione) risulta non presente un tratto di muratura collaborante tra ingresso e soggiorno e tra le due camere prospettanti sul cortile interno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione CILA in sanatoria per le variazioni non strutturali. Per le eventuali difformità strutturali si consiglia di procedere al ripristino della situazione originaria.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Risultando la costruzione del fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile in oggetto anteriore al 01.09.1967 ed anche anteriore al 1942 se ne può asseverare in termini generali la regolarità urbanistica.

Le difformità riscontrate relative all'immobile in oggetto riguardano la diversa distribuzione interna dell'appartamento, regolarizzabile mediante pratica CILA in sanatoria.

Occorre tuttavia tenere conto di eventuali modifiche apportate su murature collaboranti, anche se l'unico parametro di riferimento riscontrato è dato dalla planimetria catastale del 1939.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.D.R. 686-2002
Zona omogenea:	B1 - Residenziali del centro urbano
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36 N.T.A.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	7,00
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Costruzione del fabbricato ultimata prima del 01.09.67 e prima del 1942.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento per civile abitazione composto da quattro vani, disimpegno, cucina, due bagni, cortile scoperto di pertinenza.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx - Residenza: via Monsignor D'Arrigo, 23

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **138,00 (mq. 110 coperti e mq. 28 cortile scoperto di pertinenza).**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1939

ha un'altezza utile interna di circa mt. 3,95

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento, rispetto alla data di costruzione del fabbricato, si presenta in larga parte ristrutturato conservando solo in parte gli elementi originari quali gli infissi esterni prospettanti sul cortile, le porte interne ed i soffitti decorati nei vani prospettanti su v. Monsignor D'Arrigo. Risultano di più recente fattura i pavimenti in piastrelle ceramiche, i due locali bagno (di uno originariamente non presente), la cucina (in posizione diversa rispetto all'origine), l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento, pur non attivo all'atto del sopralluogo non essendo presente la caldaia. Di più recente fattura risultano pure i due infissi esterni lato v. M. D'Arrigo. Le condizioni di manutenzione generale dell'appartamento sono discrete.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto con n. 3 quadretti elettrici, uno principale, uno relativo alla cucina, ed uno relativo all'autoclave.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a gas metano con radiatori in alluminio.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento del sopralluogo non era presente la caldaia; quindi l'impianto pur presente non era funzionante.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata con riferimento alla superficie coperta lorda. Per la pertinenza (cortile scoperto) si è adottato il coefficiente di ragguaglio pari a 0,15.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Cortile scoperto	sup lorda di pavimento	28,00	0,20	5,60
		138,00		115,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I sem 2018

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico-comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio OMI a cura di Agenzia delle Entrate.

Immobiliare.it

Focus Messina de Il Sole 24 Ore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Osservatorio OMI: da € 1.200,00 ad € 1.800,00 al mq.

Immobiliare.it: da € 1.148,00 ad € 1.330,00 al mq.

Focus Messina de Il Sole 24 Ore: da € 1.050,00 ad € 1.300,00 al mq. per zone simili a quella in oggetto, tipologia usato di classe media.;

Altre fonti di informazione: Portali specializzati in annunci immobiliari e siti di agenzie operanti nella zona.

In relazione ai valori sopra riportati con specifico riferimento all'immobile in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, si pone il valore di mercato pari ad € 1.250,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	110,00	€ 1.250,00	€ 137.500,00
Cortile scoperto	5,60	€ 1.250,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.500,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda raggugliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	115,60	€ 144.500,00	€ 144.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 21.675,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 117.825,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 117.825,00

Data generazione:
22-01-2019

Data ultima revisione:
07-02-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Rodolfo Ferrari