

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Espropriazioni immobiliari

n. 140/2022 R.G.E.

Procedura promossa da:

Giudice: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Custode: Avv. Fabrizio Donato

Consulenza estimativa giudiziaria

del 4/11/2024

Tecnico incaricato: Ing. Gabriella Lombardo



Tribunale ordinario di Messina
Espropriazioni immobiliari n. 140/2022 R.G.E.
LOTTO 1

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita

A Appartamento sito a Messina, Via Cherubini n. 87 (in atti 69-71), della superficie commerciale di mq 137,50, per la piena proprietà

per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Si tratta di un immobile per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t.

Identificazione catastale: foglio n. 132, part. 780, sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A4, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita € 161,13;

Indirizzo catastale: Via Cherubini 67/71, piano terra;

2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione

Consistenza commerciale complessiva unità principali: mq 132,66

Consistenza commerciale complessiva accessori: mq 135,70

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 98.776,00

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 83.959,00

Data della valutazione: **10/10/2024**



3. Stato di possesso al momento del sopralluogo

4. Vincoli e oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente: nessuna.

Domande giudiziarie o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

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 (l'immobile non fa



parte di un condominio).

6. Attuali e precedenti proprietari



7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica

Immobile edificato in epoca antecedente la data del 1/09/1967, giusta dichiarazione resa nell'atto di atto di compravendita del 30/03/2010.

Dalla visura catastale storica, tuttavia, risulta una variazione del 19/04/2004 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, precedente alla data della compravendita, che non risulta supportata da alcuna pratica urbanistica.

L'appartamento, attualmente individuato dal sub. 5, deriva dalla fusione di due immobili individuati dai subb. 3 e 4, come si evince anche dalla visura catastale storica.

8. Giudizio di conformità

8.1 Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel 2004 è stata realizzata una fusione di due diversi immobili per ottenere quello attuale; si è riscontrata una difformità nella distribuzione degli spazi interni; il tutto ⁴regolarizzabile mediante il deposito di



pratica CILA in sanatoria.

Ulteriori difformità sono rappresentate dalla presenza di un locale lavanderia realizzato in muratura, dell'estensione di mq 4,00 circa, esterno all'appartamento ma posto sul cortile di pertinenza dello stesso, privo del relativo titolo autorizzativo.

Detta difformità non è regolarizzabile poiché non vi è la volumetria disponibile per autorizzare in sanatoria il manufatto descritto, che dovrà essere, pertanto, demolito.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per deposito pratica CILA in sanatoria: €.1.035,00
- competenze tecniche: €.700,00
- demolizione manufatto abusivo sito sul cortile esterno all'appartamento (mq 4,00 circa): € 3.000,00.

L'immobile risulta gravato dalla servitù di passaggio verso l'immobile posto al piano superiore attraverso un scala in ferro presente nel cortile.

Tale immobile, altrimenti, resterebbe intercluso.

8.2. Conformità catastale

La planimetria catastale risulta difforme dall'attuale stato dei luoghi per la diversa rappresentazione della distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia, inoltre, che la scala posta sul cortile dell'immobile e che permette l'accesso all'appartamento che si trova al piano superiore risulta rappresentata in posizione scorretta.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per deposito pratica DOCFA: €.50,00
- competenze tecniche: €.250,00

La scrivente non può provvedere all'adeguamento della planimetria catastale poiché prima di eseguire tale operazione è necessario regolarizzare l'immobile presso gli uffici tecnici del Comune depositando, come detto, una pratica CILA in sanatoria.

In sede di compilazione del DOCFA, infatti, il tecnico è tenuto a fornire gli estremi della documentazione che attesti lo stato legittimo delle modifiche.



8.3. Conformità urbanistica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta conforme.

8.5 Altre conformità

Non sono state rilevate altre difformità.

BENI IN MESSINA VIA CHERUBINI

APPARTAMENTO

di cui al punto A

Appartamento a piano terra, della superficie commerciale di **137,50** mq per la quota di:



Immobile per civile abitazione distribuito su un solo livello, accessibile da un cancello posto alla quota della via pubblica.

Si compone di un'ampia zona giorno con angolo cottura, tre camere da letto, due vani wc e disimpegno.

Nel cortile esterno vi è un manufatto destinato a lavanderia-ripostiglio, privo di titolo autorizzativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m 2,83.

Identificazione catastale: foglio n. 132, part. 780, sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A4, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita € 161,13;

Indirizzo catastale: Via Cherubini 67/71, piano terra

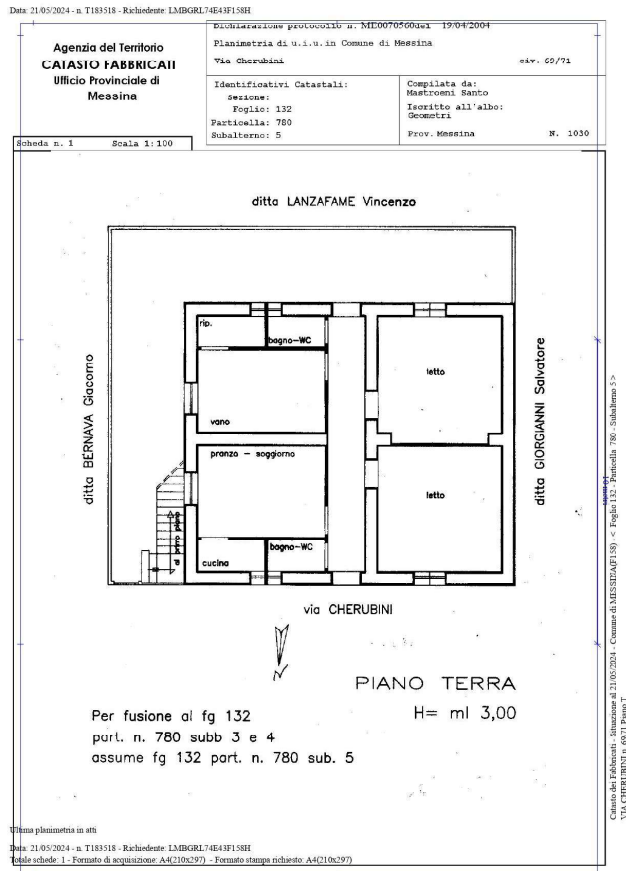
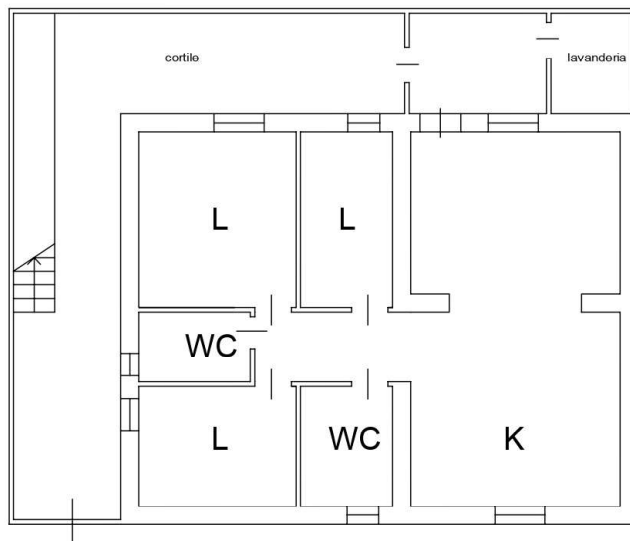
L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra.

L'Immobile è stato ristrutturato in epoca successiva al 2004 (come si evince dalla documentazione catastale reperita). Non è stata reperita alcuna documentazione, tuttavia, che attesti, con esattezza, in quale anno.



Documentazione fotografica:



Pianta catastale:Rilievo planimetrico dell'attuale stato dei luoghi:

Qualità e rating interno dell'immobile:

livello di piano: scarso

esposizione: scarso

luminosità: scarso

panoramicità: pessimo

impianti tecnici: buono

stato di manutenzione generale: buono

servizi: scarso

Le condizioni generali dell'immobile risultano buone, quasi tutti i vani, tuttavia, sono ammalorati dagli effetti del fenomeno della risalita capillare dal sottosuolo, che si manifestano dalla quota del piano di calpestio sino ad un'altezza di m. 0,80 circa.

Quasi tutte le pareti sono schermate da contro-pareti in cartongesso; in soggiorno, invece, vi è un rivestimento in pietra su tre lati, fino all'altezza di m. 1.70.

Il pavimento è rivestito da piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm 35 x 35; le pareti dei bagni sono rivestiti l'uno da piastrelle da cm 30 x 20 e l'altro da cm 25 x 20, fino ad un'altezza di m. 2,20; il tetto è rivestito da controsoffitto in cartongesso; la parete che ospita la cucina è ricoperta da piastrelle da cm 20 x 20, fino all'altezza di m. 2,00.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio, con avvolgibili e grate in ferro.

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.

Classe energetica

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica poichè non è stato consegnato, dai proprietari, il libretto dell'impianto di riscaldamento.

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
Soggiorno	Mq 46,00	x	100%	=	Mq 46,00
Letto 1	Mq 16,65	x	100%	=	Mq 16,65
Letto 2	Mq 12,40	x	100%	=	Mq 12,40
Letto 3	Mq 10,35	x	100%	=	Mq 10,35
Wc1	Mq 4,45	x	100%	=	Mq 4,45
Wc2	Mq 7,45	x	100%	=	Mq 7,45
Corridoio	Mq 5,35	x	100%	=	Mq 5,35
Cortile	Mq 25,00	x	10%	=	Mq 2,50
Cortile	Mq 27,00	x	2%	=	Mq 0,54
totale					Mq 135,70

Valutazione:

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 135,70

Valore immobile mq 135,70 x €/mq 850,00 = 115.345,00

Decurtazione e adeguamenti di valore

Si applica una decurtazione del 10% dell'importo per tenere conto delle condizioni dell'immobile legate alla presenza delle infiltrazioni di acqua dal sottosuolo:

- importo da decurtare: € 11.534,00
- spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.035,00

€ 115.345,00 - € 11.534,00 - € 5.035,00 = € 98.776,00

Riepilogo valori a corpo:

Valore di mercato: (1000/1000 piena proprietà): **€ 98.776,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto e al netto degli aggiustamenti):

€ 98.776,00



9. Valutazione complessiva del lotto

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico / comparativo che mette a confronto operazioni di compravendita avvenute recentemente per manufatti aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle degli immobili in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina; conservatoria dei registri immobiliari di Messina; ufficio tecnico di Messina; agenzie: Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Immobiliare.it; Osservatorio Banca Dati Mercato Immobiliare di Messina.

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 al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e per la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

Riepilogo valutazione di mercato

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 98.776,00

Gudizio di comoda divisibilità della quota

L'immobile non risulta comodamente divisibile in più quote ai sensi dell'art. 720 c.p.c.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si ritiene congruo applicare una riduzione di valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso



forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 98.776,00 x15% = €. 14.817,00

€ 98.776,00 - €. 14.817,00 = € 83.959,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.959,00**

Messina, 4/11/2024

il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Gabriella Lombardo

