



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 189/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa La Torre Carolina

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2023

creata con Tribù Office 6  
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. BUCCA Domenico**

CF: BCCDNC74E12F206P  
con studio in GIARDINI NAXOS (ME) Via Libertà 36D  
telefono: 00393476518934  
email: [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)  
PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2021

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

**A** appartamento a MESSINA Basilio Magno (ex C/da Baglio) Complesso ERACLE scala A Int. 5, quartiere Baglio, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona periferica residenziale popolare del Comune di Messina. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da un tessuto edilizio con edificazione "lineare".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 1149 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Baglio SN Scala A Interno 5, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confina a Nord con area condominiale, a Est con vano scala e con appartamento Sub 26, a Sud con appartamento Sub. 26 e area condominiale e ad Ovest con area condominiale.

NB: Locale cantina di pertinenza all'appartamento.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

**A.1** cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 1149 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 17,77 Euro, indirizzo catastale: Contrada Baglio SN Piano T, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confina a Nord con area condominiale, a Est con vano scala e con appartamento Sub 26, a Sud con appartamento Sub. 26 e area condominiale e ad Ovest con area condominiale.

Locale di pertinenza appartamento

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                   | <b>78,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>2,50 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:      | <b>€. 82.110,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | <b>€. 82.110,00</b>        |



trova:

Data della valutazione:

10/11/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Dalla ispezione catastale, allo stato attuale i debitori Sig. [REDACTED] risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In merito alle formalità e gravami si rimanda alla disamina della relazione notarile prodotta dal creditore procedente.

#### 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**, iscritta il 20/11/2009 a Messina, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Annotazioni a margine della presente formalità: 27/04/2011 ai NN. 13728/1760 atto di registrazione dei beni; 27/04/2011 NN. 13729/1761 derivante da frazionamento.

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

pignoramento, trascritto il 12/11/2021 a Messina ai nn. 30470/23963, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 09/08/2011, registrato il 10/08/2011 a Messina ai nn. 29303/11715, trascritto il 11/08/2011 a Messina ai nn. 26063/18921

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 09/08/2011 ai nn. 29303/11715 di repertorio, trascritto il 11/08/2011 a Messina ai nn. 26063/18921

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che i dati indicati al Comune di Messina di seguito riportati sono stati acquisiti dall'atto di compravendita rogato in Notar Rocco DELLA CAVA rep. n. 11715 del 09 Agosto 2011, per il cui immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare risultavano indicate le seguenti Licenze Edilizie:

- 1) C.E. ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 17 del 31/05/1994, con perizia giurata del 05/03/2009 allegata alla comunicazione inizio lavori del 05/03/2009, prot. n. 1/1473 e succ. variante del 29/06/2011 prot. URBAMid n.580;
- 2) Autorizzazione Genio Civile prot. n. 3328 del 28/011/2008 e succ. autorizz. prot. n. 41773 del 14/12/2009, con autorizzazione inizio lavori del 05/03/2009.

Infine, si comunica, che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva non risulta sia stato verosimilmente realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona PPR-Er

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al momento del sopralluogo non si sono potuti rilevare visivamente difformità rilevanti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA BASILIO MAGNO (EX C/DA BAGLIO) COMPLESSO ERACLE  
SCALA A INT. 5 5, QUARTIERE BAGLIO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Basilio Magno (ex C/da Baglio) Complesso ERACLE scala A Int. 5 5, quartiere Baglio, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona periferica residenziale popolare del Comune di Messina. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da un tessuto edilizio con edificazione "lineare".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 1149 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Baglio SN Scala A Interno 5, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confina a Nord con area condominiale, a Est con vano scala e con appartamento Sub 26, a Sud con appartamento Sub. 26 e area condominiale e ad Ovest con area condominiale.

NB: Locale cantina di pertinenza all'appartamento.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.





COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* blindato realizzato in Acciaio



*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio



*cancello:* carrabile realizzato in ferro



*infissi interni:* porte interne realizzati in legno tamburato



CLASSE ENERGETICA:



[29.092 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. GS0046 registrata in data 03/08/2021

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  |
|--|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie catastale Totale (incluse aree scoperte) Appartamento | 78,00        | x | 100 %  | = | 78,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>78,00</b> |   |        |   | <b>78,00</b> |



**ACCESSORI:****cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 1149 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 17,77 Euro, indirizzo catastale: Contrada Baglio SN Piano T, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confina a Nord con area condominiale, a Est con vano scala e con appartamento Sub 26, a Sud con appartamento Sub. 26 e area condominiale e ad Ovest con area condominiale.

Locale di pertinenza appartamento

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
|                | 10,00        | x | 25 %   | = | 2,50        |
| <b>Totale:</b> | <b>10,00</b> |   |        |   | <b>2,50</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: 21/10/2023  
Fonte di informazione: WIKICASA  
Descrizione: Quadrilocale  
Indirizzo: Via San Basilio Magno 10, Messina  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.045,45 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/10/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Contrada Baglio, San Giovannello, Messina  
Superfici principali e secondarie: 125  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 115.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/10/2023  
Fonte di informazione: Casa.it  
Descrizione: Quadrilocale  
Indirizzo: Contrada Baglio a Messina  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 129.000,00 pari a 1.290,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preliminarmente, si precisa, che ai fini della stima del prezzo unitario da applicare, il CTU ha preferito evitare l'utilizzo di dati desunti da rogiti notarili, in quanto spesso tali dati appaiono non veritieri per motivi di cautela fiscale.

Il metodo di stima sintetico utilizzato, mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, mediante l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Per la stima si è tenuto altresì conto delle fluttuazioni negli ultimi anni del mercato immobiliare (non positivi) e definendo così quegli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Inoltre, per la stima del compendio oggetto di perizia, si è tenuto assunto come parametro il prezzo a mq di superficie lorda residenziale (coperta), attribuendo il coefficiente di pertinenza di 0,25 per i balconi dell'appartamento.

Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile,



la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc....

Questa indagine ha inoltre fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, un valore unitario al metro quadro pari ad €/mq 1.200,00 (Euomilleduecento/00).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Messina

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 78,00 | x | 1.200,00 | = | <b>93.600,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 2,50  | x | 1.200,00 | = | <b>3.000,00</b>  |
|                               |       |   |          |   | <b>96.600,00</b> |

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione  | importo    |
|--|------------|
| Riduzione dovuta all'immediatezza della venditaggiudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come dadisp. del G.E. (min.15%) | -14.490,00 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>                              | <b>€. 82.110,00</b> |
| <b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b> | <b>€. 82.110,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, si precisa, che ai fini della stima del prezzo unitario da applicare, il CTU ha preferito evitare l'utilizzo di dati desunti da rogiti notarili, in quanto spesso tali dati appaiono non veritieri per motivi di cautela fiscale.

Il metodo di stima sintetico utilizzato, mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, mediante l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Per la stima si è tenuto altresì conto delle fluttuazioni negli ultimi anni del mercato immobiliare (non positivi) e definendo così quegli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Inoltre, per la stima del compendio oggetto di perizia, si è tenuto assunto come parametro il prezzo a mq di superficie lorda residenziale (coperta), attribuendo il coefficiente di pertinenza di 0,25 per i balconi dell'appartamento.

Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc....

Questa indagine ha inoltre fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, un valore unitario al



metro quadro pari ad €/mq 1.200,00 (Eurosettecento/00).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Messina.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 78,00       | 2,50            | 82.110,00          | 82.110,00          |
|    |              |             |                 | <b>82.110,00 €</b> | <b>82.110,00 €</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: € 82.110,00**

#### 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: € 82.110,00**

data 10/11/2023

il tecnico incaricato  
Ing. BUCCA Domenico

