



# TRIBUNALE ORDINARIO MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 90/2016

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. MARIA LUISA CICCIARELLO**

1 Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n.343  
Iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Messina al n. 2053  
C.F.:CCCMLS77L49F158Y - P.IVA 03360110831  
con studio in MESSINA, via Monsignor D'Arrigo n. 11  
telefono: +39.328.1542078 e-mail: ing.luisacicciarello@lib  
ero.it - p.e.c.: marialuisa.cicciarello@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2016

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MESSINA via Palermo 407, della superficie commerciale di **191,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile è composto da un appartamento posto al piano terra di un edificio ad una elevazione fuori terra oltre terrazzo, ed è costituito da: una veranda d'ingresso un disimpegno collegato al salone, due camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, una veranda coperta, un locale deposito/lavanderia, un locale wc (ad oggi in disuso), oltre una camera ed un ripostiglio.

Inoltre l'immobile è dotato di un terrazzo, posto al piano primo (2° elev.ne fuori terra), in cui è presente un grande ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80 ml. - 3,20 ml.. "Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 222 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 9,5 vani, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: Contrada Papa, snc , piano: T-1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>191,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 191.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 191.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/06/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario.

Durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 30.07.2018, l'immobile rilevato è risultato essere occupato in maniera stabile e continuativa da uno dei due proprietari, che in sede di sopralluogo ha dichiarato di essere ivi residente.



## 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** attiva, stipulata il 14/12/2006 a firma di Notaio Vincenzo Grosso ai nn. 50300/5948 di repertorio, iscritta il 18/12/2006 a Messina ai nn. 5301 per Azioni con sede in Palermo C.F. 05102070827, contro

6 Rep. 50300 Racc. 5948, registrato a

Messina il 16.12.2006 al n. 7453..

Importo ipoteca: 285.000,00.

Importo capitale: 190.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa snc, piano T, vani 9,5, in catasto fabbricati al F. 108 P. 222 S.1.

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

pignoramento, stipulata il 22/03/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. rep. n. 717 di repertorio, trascritta il 14/04/2016 a Messina ai nn. 9329/7088, a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma C.F. 00348170101

derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa snc, piano T, vani 9,5, in catasto fabbricati al F. 108 P. 222 S.1.

#### 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:



n forza di atto  
di compravendita (dal 14/12/2006), con atto stipulato il 14/12/2006 a firma di Notaio Vincenzo Grosso  
ai nn. 50299/5947 di repertorio, trascritto il 16/12/2006 a Messina ai nn. 52832/29724.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa snc, piano T, vani 9,5,  
in catasto fabbricati al F. 108 P. 222 S.1.

in forza di atto di  
incenzo Grosso ai  
nn. 50299/5947 di repertorio, trascritto il 16/12/2006 a Messina ai nn. 52832/29724.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa snc, piano T, vani 9,5,  
in catasto fabbricati al F. 108 P. 222 S.1.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

er la quota di 6/168 della proprietà, in forza di denuncia  
genzia delle Entrate di Messina (dal 01/06/1943 fino al  
16/04/1967), trascritto il 09/12/2009 a Messina ai nn. 41958/28397.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa, vani 7, in catasto  
fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda nato a Messina il  
9.11.1915 e deceduto il 1.06.1943, per la quota di 12/16

per la quota di 1/168 della proprietà, in forza di  
34 dell'Agenzia delle Entrate di Messina (dal  
01/06/1943 fino al 01/01/1970), trascritto il 09/12/2009 a Messina ai nn. 41958/28397.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa, vani 7, in catasto  
fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra,  
9.11.1915 e deceduto il 1.06.1943, per la quota di 12/168 della proprietà.

per la quota di 1/168 della proprietà, in forza di denuncia di  
dell'Agenzia delle Entrate di Messina (dal 01/06/1943 fino al  
13/04/1996), trascritto il 09/12/2009 a Messina ai nn. 41958/28397.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa, vani 7, in catasto  
fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda  
9.11.1915 e deceduto il 1.06.1943, per la quota di 12/16

per la quota di 1/168 della proprietà, in forza di denuncia di  
dell'Agenzia delle Entrate di Messina (dal 01/06/1943 fino al  
23/01/1986), trascritto il 09/12/2009 a Messina ai nn. 41958/28397.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa, vani 7, in catasto  
fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra,  
9.11.1915 e deceduto il 1.06.1943, per la quot

per la quota di 1/168 della proprietà, in forza di denuncia di  
34 dell'Agenzia delle Entrate di Messina (dal 01/06/1943 fino al  
06/06/1987), trascritto il 09/12/2009 a Messina ai nn. 41958/28397.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa, vani 7, in catasto  
fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda  
9.11.1915 e deceduto il 1.06.1943, per la quota di 12/168 della proprietà.

, in forza di denuncia di successione legittima n. 2467 vol. 34  
dell'Agenzia delle Entrate di Messina (dal 01/06/1943 fino al 24/03/1990), trascritto il 09/12/2009 a  
Messina ai nn. 41958/28397.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa, vani 7, in catasto  
fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.



La denuncia di successione di cui sopra, riguarda  
9.11.1915 e deceduto il 1.06.1943, per la quota di 12/168 della proprietà.

per la quota di 1/168 della proprietà, in forza di denuncia di  
successione legittima n. 2467 vol. 34 dell'Agenzia delle Entrate di Messina (dal 01/06/1943 fino al  
02/07/1974), trascritto il 09/12/2009 a Messina ai nn. 41958/28397.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa, vani 7, in catasto  
fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda nato a Messina il  
9.11.1915 e deceduto il 1.06.1943, per la quota di 12/168 della proprietà.

per la quota di 1/252 della proprietà, in forza di  
ell'Ufficio del Registro di Messina (dal 16/04/1967  
fino al 01/01/1970), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7271/4886.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108  
P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda  
4.05.1871 e deceduto il 16.04.1967, per la quota di 1/42 della proprietà.

per la quota di 1/252 della proprietà, in forza di denuncia di  
dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 16/04/1967 fino al  
13/04/1996), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7271/4886.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108  
P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra,  
4.05.1871 e deceduto il 16.04.1967, per la

per la quota di 1/252 della proprietà, in forza di denuncia di  
dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 16/04/1967 fino al  
23/01/1986), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7271/4886.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108  
P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda  
4.05.1871 e deceduto il 16.04.1967, per la quota di 1/42 della proprietà.

per la quota di 1/252 della proprietà, in forza di denuncia di  
68 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 16/04/1967 fino al  
06/06/1987), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7271/4886.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108  
P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda  
4.05.1871 e deceduto il 16.04.1967, per la quota di

per la quota di 1/252 della proprietà, in forza di denuncia di  
8 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 16/04/1967 fino al  
24/03/1990), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7271/4886.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108  
P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda  
4.05.1871 e deceduto il 16.04.1967, per la quota di 1/42 della proprietà.

per la quota di 1/252 della proprietà, in forza di denuncia di  
ell'Ufficio del Registro di Messina (dal 16/04/1967 fino al  
02/07/1974), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7271/4886.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108  
P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda  
4.05.1871 e deceduto il 16.04.1967, per la quota di

per la quota di 1/42 della proprietà, in forza di denuncia di



successione legittima n. 53 vol. 1675 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 01/01/1970 fino al 31/12/2003), trascritto il 26/03/1987 a Messina ai nn. 7805/6612.

Il titolo è riferito solamente a immobile di vecchia costruzione sito in Messina (Scala ritiro) partita 19847 F.108 P.222-800 .

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda

15.11.1900 e deceduto il 1.01.1970, per la quota di 1/14 della proprietà.

er la quota di 1/42 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 53 vol. 1675 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 01/01/1970 fino al 14/10/1991), trascritto il 26/03/1987 a Messina ai nn. 7805/6612.

Il titolo è riferito solamente a immobile di vecchia costruzione sito in Messina (Scala ritiro) partita 19847 F.108 P.222-800 .

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda

15.11.1900 e deceduto il 1.01.1970, per la quota di

per la quota di 1/42 della proprietà, in forza di denuncia di 675 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 01/01/1970 fino al 14/12/2006), trascritto il 26/03/1987 a Messina ai nn. 7805/6612.

Il titolo è riferito solamente a immobile di vecchia costruzione sito in Messina (Scala ritiro) partita 19847 F.108 P.222-800 .

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda

15.11.1900 e deceduto il 1.01.1970, per la quota di 1/14 della proprietà.

per la quota di 147/252 della proprietà, in forza di denuncia di successione testamentaria n. 3 vol. 2468 dell'Agenzia delle Entrate di Messina in virtù del testamento olografo del 4.04.1973 depositato dal Notaio Giuseppe Casimo e reg.to a Messina il 23.10.1974 al n. 6240 (dal 02/07/1974 fino al 31/12/2003), trascritto il 15/02/2007 a Messina ai nn. 6522/4383.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda

2.07.1911 e deceduta il 2.07.1974, per la quota di 147/252 della proprietà.

per la quota di 8/14 della proprietà, in forza di denuncia di successione testamentaria n. 42 vol. 1338 dell'Ufficio del Registro di Messina in virtù di testamento olografo reg.to a Messina il 23.10.1974 al n. 6240 (dal 02/07/1974 fino al 31/12/2003), trascritto il 17/06/1975 a Messina ai nn. 8839/7917.

Il titolo è riferito solamente a casa a pianterreno tipo popolare composta di tre vani di circa 20 mq. per ciascuna e due stanzini, oltre accessori sita in contrada Cuore di Gesù sulla via Provinciale Messina-Palermo segnata col n. civ. 5 in Messina, confina con a più lati e con stradetta privata che si diparte da via Palermo, in catasto alla partita 19347 F.108 P. 222-800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda

2.07.1911 e deceduta il 2.07.1974, per la quota di 8/14 della proprietà.

per la quota di 1/24 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 38 vol. 476 dell'Ufficio del Registro di Roma (dal 23/01/1986 fino al 01/01/1993), trascritto il 14/01/2008 a Messina ai nn. 1849/1380.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa snc, p. T, vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Fabbricato (X) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda

8.04.1906 e deceduto il 23.01.1986, per la quota di 1/12 della proprietà.

per la quota di 1/24 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 38 vol. 476 dell'Ufficio del Registro di Roma (dal 23/01/1986 fino al 14/12/2006), trascritto il 14/01/2008 a Messina ai nn. 1849/1380.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada Papa snc, p. T, vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Fabbricato (X) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda



8.04.1906 e deceduto il 23.01.1986, per la quota di 1/12 della proprietà.

per la quota di 21/756 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 4 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 06/06/1987 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7274/4889.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda e  
deceduta il 06.06.1987, per la quota di 21/252 della proprietà.

per la quota di 21/756 della proprietà, in forza di denuncia di dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 06/06/1987 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7274/4889.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda e  
deceduta il 06.06.1987, per la quota di 21/252 della proprietà.

per la quota di 21/756 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 4 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 06/06/1987 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7274/4889.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la e  
deceduta il 06.06.1987, per la quota di 21/252 della proprietà.

per la quota di 21/3024 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 5 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 07/08/1990 fino al 01/10/2002), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7276/4891.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la e  
12.05.1909 e deceduta il 07.08.1990, per la quota di 21/

per la quota di 21/3024 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 5 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 07/08/1990 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7276/4891.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la sig.ra  
12.05.1909 e deceduta il 07.08.1990, per la quota di 21/756 della proprietà.

per la quota di 21/3024 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 5 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 07/08/1990 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7276/4891.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la  
12.05.1909 e deceduta il 07.08.1990, per la quota di 21/756 della proprietà.

per la quota di 21/3024 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 5 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 07/08/1990 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7276/4891.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la sig.ra  
12.05.1909 e deceduta il 07.08.1990, per la quota di 21/756 della proprietà.

per la quota di 1/36 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 39 vol. 476 dell'Ufficio del Registro di Roma (dal 01/01/1993 fino al



14/12/2006), trascritto il 14/01/2008 a Messina ai nn. 1850/1381.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), contrada PAPA SNC P.T., vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; fabbricato (X) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800. La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la deceduta il 01.01.1993, per la quota di 1/36 della proprietà.

per la quota di 63/1512 della proprietà, in forza di denuncia di successione testamentaria n. 6 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina in virtù del testamento in Notaio V. Grosso del 15.11.1995 reg.to a Messina il 26.04.1996 al n. 1710 (dal 13/04/1996 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7278/4893.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda il e deceduto il 13.04.1996, per la quota di 21/252 della proprietà.

per la quota di 21/1512 della proprietà, in forza di denuncia di successione testamentaria n. 6 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina in virtù del testamento in Notaio V. Grosso del 15.11.1995 reg.to a Messina il 26.04.1996 al n. 1710 (dal 13/04/1996 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7278/4893.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda il e deceduto il 13.04.1996, per la quota di 21/252 della

per la quota di 21/1512 della proprietà, in forza di denuncia di 468 dell'Ufficio del Registro di Messina in virtù del testamento in Notaio V. Grosso del 15.11.1995 reg.to a Messina il 26.04.1996 al n. 1710 (dal 13/04/1996 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7278/4893.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda il sig.re e deceduto il 13.04.1996, per la quota di 21/252 della proprietà.

per la quota di 21/1512 della proprietà, in forza di denuncia di successione testamentaria n. 6 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina in virtù del testamento in Notaio V. Grosso del 15.11.1995 reg.to a Messina il 26.04.1996 al n. 1710 (dal 13/04/1996 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7278/4893.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda il sig.re e deceduto il 13.04.1996, per la quota di 21/252 della proprietà.

per la quota di 3/84 della proprietà, in forza di denuncia di successione testamentaria n. 58 vol. 2042 dell'Ufficio del Registro di Messina in virtù del testamento registrato in Messina il 26/04/1996 al n. 1710 (dal 13/04/1996 fino al 14/12/2006), trascritto il 25/06/1997 a Messina ai nn. 15187/13170.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda il e deceduto il 13.04.1996, per la quota di 1/14 della proprietà.

per la quota di 1/84 della proprietà, in forza di denuncia di successione testamentaria n. 58 vol. 2042 dell'Ufficio del Registro di Messina in virtù del testamento registrato in Messina il 26/04/1996 al n. 1710 (dal 13/04/1996 fino al 14/12/2006), trascritto il 25/06/1997 a Messina ai nn. 15187/13170.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda il sig.re e deceduto il 13.04.1996, per la quota di 1/14 della proprietà.



per la quota di 1/84 della proprietà, in forza di denuncia di successione testamentaria n. 58 vol. 2042 dell'Ufficio del Registro di Messina in virtù del testamento registrato in Messina il 26/04/1996 al n. 1710 (dal 13/04/1996 fino al 14/12/2006), trascritto il 25/06/1997 a Messina ai nn. 15187/13170.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda il sig.re e deceduto il 13.04.1996, per la quota di 1/14 della proprietà.

per la quota di 1/84 della proprietà, in forza di denuncia di successione testamentaria n. 58 vol. 2042 dell'Ufficio del Registro di Messina in virtù del testamento registrato in Messina il 26/04/1996 al n. 1710 (dal 13/04/1996 fino al 14/12/2006), trascritto il 25/06/1997 a Messina ai nn. 15187/13170.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda il sig.re e deceduto il 13.04.1996, per la quota di 1/14 della proprie

per la quota di 21/2016 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 7 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 01/10/2002 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7281/4896.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda il sig.re e deceduto il 01.10.2002, per la quota di 21/1008 della proprietà.

per la quota di 21/2016 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 7 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 01/10/2002 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7281/4896.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.800.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda il sig.re e deceduto il 01.10.2002, per la quota di 21/1008 della proprietà.

per la quota di 168/504 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 8 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 31/12/2003 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7283/4898.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.222.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la 13.10.1935 e deceduta il 31.12.2003, per la quota di 168/252 della proprietà.

per la quota di 168/1512 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 8 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 31/12/2003 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7283/4898.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.222.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la 13.10.1935 e deceduta il 31.12.2003, per la quota di 168/25

per la quota di 168/1512 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 8 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 31/12/2003 fino al 14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7283/4898.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.222.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la 13.10.1935 e deceduta il 31.12.2003, per la quota di 168/252 della proprietà.

per la quota di 168/1512 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 8 vol. 2468 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 31/12/2003 fino al



14/12/2006), trascritto il 21/02/2007 a Messina ai nn. 7283/4898.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222; Corte (CO) in Messina (ME), in catasto fabbricati al F. 108 P.222.

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la \_\_\_\_\_ nata a Lipari il 13.10.1935 e deceduta il 31.12.2003, per la quota di 168/252 della proprietà.

per la quota di 27/84 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 40 vol. 2404 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 31/12/2003 fino al 14/12/2006), trascritto il 17/01/2005 a Messina ai nn. 1919/1309.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222..

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la sig.ra 13.10.1935 e deceduta il 31.12.2003, per la quota di 9/14 della proprietà.

per la quota di 9/84 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 40 vol. 2404 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 31/12/2003 fino al 14/12/2006), trascritto il 17/01/2005 a Messina ai nn. 1919/1309.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222..

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la 13.10.1935 e deceduta il 31.12.2003, per la quota di 9/14 della proprietà.

per la quota di 9/84 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 40 vol. 2404 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 31/12/2003 fino al 14/12/2006), trascritto il 17/01/2005 a Messina ai nn. 1919/1309.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222..

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la sig.ra 13.10.1935 e deceduta il 31.12.2003, per la quota di 9/14 della proprietà.

per la quota di 9/84 della proprietà, in forza di denuncia di successione legittima n. 40 vol. 2404 dell'Ufficio del Registro di Messina (dal 31/12/2003 fino al 14/12/2006), trascritto il 17/01/2005 a Messina ai nn. 1919/1309.

Il titolo è riferito solamente a Immobile (A/4) in Messina (ME), vani 7, in catasto fabbricati al F. 108 P.222..

La denuncia di successione di cui sopra, riguarda la sig.ra 13.10.1935 e deceduta il 31.12.2003, per la quota di 9/14 della proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso atti prot. n. 110787, eseguito dalla scrivente in data 4.04.2019 presso il Dipartimento di Edilizia Privata del Comune di Messina, non è stato possibile reperire la documentazione relativa all'originario fabbricato. Pertanto non è possibile per la scrivente poter dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n. 876 DEL 11-10-1993 - PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona PPR-Bc (Piano Particolareggiato di Risanamento-Zone Bc :di ristrutturazione urbanistica ed edilizia). Norme tecniche di attuazione ed indici: D.D.R. n. 686 /2002 e n. 858/2003 Indice fondiario= 4 mc/mq; Hmax= 14,0 ml; Elev.ni f.t.=4; Rapporto di copertura=30.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

A seguito dell'accesso atti prot. n. 110787 eseguito dalla scrivente in data 4.04.2019 presso il Dipartimento di Edilizia Privata del Comune di Messina, non è stato possibile reperire la documentazione relativa all'originario fabbricato. Pertanto non è possibile per la scrivente poter dichiarare la conformità edilizia dell'immobile in oggetto.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

A seguito dell'accesso atti prot. n. 110787 eseguito dalla scrivente in data 4.04.2019 presso il Dipartimento di Edilizia Privata del Comune di Messina, non è stato possibile reperire la documentazione relativa all'originario fabbricato. Pertanto non è possibile per la scrivente poter dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto.

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

BENI IN MESSINA VIA PALERMO 407

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA via Palermo 407, della superficie commerciale di **191,60** mq per la quota di:

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

L'immobile è composto da un appartamento posto al piano terra di un edificio ad una elevazione fuori terra oltre terrazzo, ed è costituito da: una veranda d'ingresso, un disimpegno collegato al salone, due camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, una veranda coperta, un locale deposito/lavanderia, un locale wc (ad oggi in disuso), oltre una camera ed un ripostiglio.

Inoltre l'immobile è dotato di un terrazzo, posto al piano primo (2° elev.ne fuori terra), in cui è presente un grande ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80 ml. - 3,20 ml..Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 222 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 9,5 vani, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: Contrada Papa, snc , piano: T-1, intestato a



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.



Localizzazione Immobile - vista satellitare



Cancello d'ingresso a stradella privata dalla quale si accede agli immobili

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già detto, l'immobile è composto da un appartamento posto al piano terra di un edificio ad una elevazione fuori terra, ed è costituito da: una veranda d'ingresso, un disimpegno collegato al salone, due camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, una veranda coperta, un locale deposito/lavanderia, un locale wc (ad oggi in disuso), oltre una camera ed un ripostiglio.

L'appartamento presenta una prima zona ristrutturata, posta sul fronte Est, in cui le finiture interne presenti sono di medio-bassa qualità ed in discreto stato di manutenzione, solo all'interno del bagno si rilevano problemi di muffa ed umidità in corrispondenza del soffitto, oltre ad alcune mattonelle distaccate e lesionate poste sul rivestimento ed a pavimento.

Entrando nella veranda coperta, si accede alla zona della casa non ristrutturata, lo si evince in particolare dal tipo di pavimentazione presente costituita da marmette di graniglia tipiche degli anni '50.

I vani posti ad Ovest, ai quali si accede dalla veranda coperta, sono anch'essi di vecchia fattura e rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione, intorno agli anni '40-'50; solo le coperture sono state sostituite negli anni, infatti solo in alcune stanze sono visibili i pannelli sandwich di lamiera.

L'immobile è inoltre dotato di un terrazzo posto al piano primo, al quale si accede dalla veranda per mezzo di una scaletta in ferro posta sul confine a nord. Sul terrazzo è presente un vano ripostiglio che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare all'interno.

#### CLASSE ENERGETICA:



[272,6040 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 9/2019 registrata in data 04/06/2019

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Piano Terra	161,00	x	100 %	=	161,00
Verande	20,00	x	60 %	=	12,00
Corte	12,00	x	10 %	=	1,20
Terrazzo	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo	61,00	x	10 %	=	6,10
Piano Primo	17,00	x	15 %	=	2,55
<b>Totale:</b>	<b>296,00</b>				<b>191,60</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per giungere al più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento è stato adottato un metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al più probabile valore venale di un bene immobile raffrontando i valori di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili, tenendo conto sia dei fattori intrinseci del bene immobile che di tutti quei fattori esterni allo stesso. Per questo motivo, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato. Quindi, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq. di €mq 1000,00.

Di conseguenza si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

laddove Vu equivale al valore unitario, Sc equivale alla superficie commerciale lorda, V al valore dell'immobile, avremo:

$$€mq 1000,00 \times 191,60 \text{ mq} = €191.600,00$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **191.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 191.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 191.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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: Grimaldi Immobiliare, Tempocasa, Re-Agency, Mq Immobiliare, Italcasa, Pluto Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Messina, Agenzia delle Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari 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 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	191,60	0,00	191.600,00	191.600,00
				<b>191.600,00 €</b>	<b>191.600,00 €</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: **€ 191.600,00**

**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: **€ 300,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€ 191.300,00**



di fatto e di diritto in cui si trova:

data 05/06/2019

il tecnico incaricato  
ING. MARIA LUISA CICCIARELLLO

