



**TRIBUNALE ORDINARIO  
MESSINA**

**FALLIMENTO  
10/2022**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA  
DEL 22/02/2024**

Tecnico incaricato

**Geom. Salvatore LEANDRI**

C.F. LNDSVT75E03F158I

Con studio in Messina – via Grattoni n. 39

Telefono: 335.5228046

Email: [studio.leandri@gmail.com](mailto:studio.leandri@gmail.com)

PEC: [salvatore.leandri@geopec.it](mailto:salvatore.leandri@geopec.it)

tecnico incaricato: SALVATORE LEANDRI

debitore: [REDACTED]

---

## INDICE

### Beni di proprietà [REDACTED]

Lotto 1 – Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Messina via Nazionale Santa Margherita al fg. 206 part. 1061 sub 6;

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED];

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

**BENI DI PROPRIETA'** [REDACTED]**Lotto 1****Beni in Messina Via Nazionale****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:**

**Appartamento per civile abitazione** ubicato in via Nazionale Giampileri Marina della superficie commerciale di **mq. 73,52** circa, per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà del sig. [REDACTED], par la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà della [REDACTED], par la quota di  $\frac{1}{4}$  al [REDACTED] e par la quota di [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano primo dell'edificio di maggior consistenza con struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizi forati. L'accesso al predetto cespite avviene mediante la scala condominiale che immette sulla veranda esterna di proprietà esclusiva prospettante il fronte sud. La distribuzione interna dell'U.I. è così articolata: un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, un wc e due camere (in pianta L2 e L2), oltre ad una veranda e un piccolo balcone. La superficie calpestabile è pari a circa mq. 69,00, mentre quella della veranda e del balcone è pari a circa mq. 14,80. L'altezza interna è pari a mt. 2,80. Le finiture sono quelle risalenti all'epoca di costruzione dell'intero stabile. Il pavimento è in ceramica, così come quello del rivestimento del bagno e della cucina. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo, protetti da serrande avvolgibili in plastica. Il cespite è privo di impianto di riscaldamento, mentre la produzione di ACS avviene mediante uno scaldino a gas istantaneo. Nel complesso l'unità si presenta in sufficiente stato manutentivo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

**2. DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona centrale del villaggio di Giampileri Marina, in un'area con insediamenti prevalentemente residenziali e a carattere stagionale. Il traffico nella zona è imperniato lungo la via Nazionale, che a poche centinaia di metri interseca la SS 114. I parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

foglio 206 particella 1061 sub 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 11, consistenza 5 vani, rendita 144,61 euro, indirizzo catastale via Nazionale, piano 1, [REDACTED]  
[REDACTED]

**4. CLASSE ENERGETICA:**

**F** [81,7180 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240219-083048-05482 registrata in data 19/02/2024.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 73,52 mq.

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 mq.

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

**€ 58.816,00**

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

**€ 24.996,80**

**6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- Ipoteca legale iscritta in data 24/02/2020 ai nn. 617/4809 in favore di Riscossione Sicilia spa del 14/01/2020 rep. n. 10/2020 del 20/02/2020.

**8. 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

Ulteriori avvertenze:

**9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****9.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

debitore: [REDACTED]

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

## **9.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED]  
[REDACTED].

## **10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **10.1 PRATICHE EDILIZIE:**

#### **10.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG – piano regolatore generale, l'immobile ricade in zona "B4e" art. 39 delle Norme tecniche di attuazione.

Le predette zone sono localizzate prevalentemente lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.

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 B4e  $I_f = mc/mq$  1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

## **11. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'immobile risulta conforme.

### **11.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta conforme.

### **11.2 CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta conforme.

**VALUTAZIONE:**

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL che include lo spessore dei muri perimetrali, pilastri/colonne, condotti verticali quali cavedi interni all'immobile e lo spessore dei tramezzi) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in **€/mq. 800,00**. Per le superficie, sono stati applicati diversi coefficienti di ragguaglio in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 100% per la superficie commerciale e 30% per il balcone e la veranda.

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 immobiliari di Messina, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Il sole 24 ore, il borsino immobiliare

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Appartamento	69,08	x	100%	=	69,08
Veranda	12,85	x	30%	=	3,86
Balcone	1,95	x	30%	=	0,59
<b>Totale:</b>				mq.	<b>73,52</b>

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

Valore superficie principale      73,52      x      800,00      =      **58 816,00**

**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):**

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartamento	73,52		<b>58 816,00 €</b>	<b>29 408,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 4.411,20**

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: **€ 24.996,80**

debitore: [REDACTED]

**Lotto 2**  
**Beni in Messina**

[REDACTED]

2. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



debitore: [REDACTED]

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

debitore: [REDACTED]

**Lotto 3**  
**Beni in Scaletta Zanclea (ME) c.da Divieto**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]