

---

**Tribunale di Messina**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro:  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 186/2022  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-12-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Carolina La Torre**

**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 Sandro Pertini, 27 c.da Citola Annunziata - Messina - 98168

**Lotto:** 001 - Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

Intestazione catastale appartamento:

[REDACTED] proprietà per 1/1.

In Catasto fabbricati così distinto:

Appartamento: foglio 99, particella 661, subalterno 18, indirizzo via Annunziata, snc, piano S1-3, comune Messina, categoria A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, superficie cat. mq. 119 (escl. aree scoperte mq. 115), rendita catastale € 258,49.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Sandro Pertini, 27 c.da Citola Annunziata - Messina - 98168

**Lotto:** 001 - Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero alla data del sopralluogo (06.07.2023).

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Sandro Pertini, 27 c.da Citola Annunziata - Messina - 98168

**Lotto:** 001 - Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Sandro Pertini, 27 c.da Citola Annunziata - Messina - 98168

**Lotto:** 001 - Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Sandro Pertini, 27 c.da Citola Annunziata - Messina - 98168

**Lotto:** 001 - Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Comproprietari:** NO

**6. Misure Penali**

**Bene:** via Sandro Pertini, 27 c.da Citola Annunziata - Messina - 98168

**Lotto:** 001 - Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Sandro Pertini, 27 c.da Citola Annunziata - Messina - 98168

**Lotto:** 001 - Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Sandro Pertini, 27 c.da Citola Annunziata - Messina - 98168

**Lotto:** 001 - Appartamento per civile abitazione

**Prezzo da libero:** € 108.125,00

**Prezzo da occupato:** -----

**Bene in Messina**  
**via Sandro Pertini, 27 – c.da Citola Annunziata**

**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 frazione: via Zizzo n. 62**

Note: Appartamento posto al piano terzo (quarta el. f.t.) di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni f.t. e piano semicantinato, sito in via Sandro Pertini, 27 c.da Citola Annunziata - Messina – 98168.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (appartamento):**

Intestazione: [REDACTED] 2 - Proprietà per 1/1.

Foglio 99, particella 661, subalterno 18, indirizzo via Annunziata snc, piano S1-3, comune Messina, categoria A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, superficie cat. mq. 121 (escl. aree scoperte mq. 117), rendita € 258,49.

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/10/2023 Pratica n. ME0109730 in atti dal 17/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4270652.13/10/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 109730.1/2023)

Confini: A nord con spazio di isolamento, a est con vano scala e appartamento altra ditta, a sud con spazio di isolamento, a ovest con appartamento altra ditta.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Risulta corretta l'intestazione catastale del bene.

La planimetria catastale risultava del tutto difforme dallo stato dei luoghi, per diversa distribuzione interna dell'appartamento. Si è pertanto provveduto, come da mandato, ad effettuare l'aggiornamento catastale della planimetria, mediante pratica Docfa prot. n. ME0109730 in atti dal 17.10.2023.



## 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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 744,00 circa.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.415,21.**Millesimi di proprietà:** 44,38.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** non redatta in quanto l'impianto termico risultava all'atto del sopralluogo non collaudato e sprovvisto del libretto di impianto.**Indice di prestazione energetica:** non definita.**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** ---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Attuale Proprietario e provenienze ultraventennali:**

[REDACTED] per la quota di 1/1.

Proprietaria per:

- Relativamente alla quota di 1/6 indiviso per [REDACTED], nato ad Acireale il 24.08.1947, deceduto a Messina il 24 gennaio 1985 (denuncia n. 28 volume 1624 del 09.04.1985 Ufficio Successioni di Messina, trascritta a Messina il 20.05.1986 ai nn. 12037/9872).

- Relativamente alla quota di 5/6 indivisi per Atto di compravendita in Not. Mario Di Bella di Milazzo del 30.01.2017, rep. n. 37550 racc. 13924, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 01.02.2017 ai nn. 2459/1911. Con tale atto [REDACTED] acquistava da Curia Caterina (n. a Bisignano CS il 30.04.1951) e da Murommi Daniela il [REDACTED] ai quali l'immobile era pervenuto, per le quote di 1/6 indiviso ciascuno, per successione legittima (ved. sopra) al riepilogo [REDACTED]. Alla sola Curia Caterina l'immobile, per la restante quota di 3/6 indivisi, era pervenuto per Atto di assegnazione di alloggio cooperativo a rogito del Not. Giuseppe Bruni di Messina del 26.01.1983 ai nn. 3955/3505.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 3757 del 20.01.1976

Licenza edilizia integrativa n. 4364/3757/bis del 09.03.1977

Licenza edilizia integrativa n. 4950/3757/ter del 18.11.1978

Intestazione: Cooperativa Benessere C.F. n. 00413430836

Relative a: costruzione di un complesso di fabbricati a quattro el. f.t. e seminterrato, sito in Messina zona 167 Vill. SS. Annunziata

Oggetto: nuova costruzione

C.I.L.A. ID n. 50863 del giugno 2017

Intestazione: [REDACTED]

Per: manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni.

Autorizzazione di Abitabilità originaria del 14.05.1982 prot. n. 6091.

Agibilità in seguito alle modifiche apportate successivamente: non conseguita.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Il fabbricato è stato realizzato in base a regolari titoli edilizi ed è munito di certificato di abitabilità.

Relativamente all'immobile in oggetto sono state riscontrate le **seguenti irregolarità**:

La CILA ID 50863 del giugno 2017 risulta priva della comunicazione di fine lavori.

Rispetto a quanto riportato nei relativi grafici della predetta CILA si evidenziano delle lievi ulteriori modifiche nella distribuzione interna dell'appartamento.

Per sanare tale situazione occorre procedere alla presentazione di una **CILA in sanatoria**, con versamento di sanzione pari a € 1.000,00 oltre spese tecniche pari a circa € 1.500,00 (compreso accessori).

Inoltre, risulta che gli impianti realizzati (idrico, elettrico, termico) sono privi di dichiarazioni di conformità, che andranno ottenute per poter presentare la pratica per il conseguimento dell'agibilità (S.C.A. - Segnalazione Certificata di Agibilità), obbligatoria a causa degli interventi eseguiti.

Non è possibile al momento stimare i costi per ottenere la conformità degli impianti, e dunque l'agibilità. Si procederà pertanto ad applicare una riduzione nella stima dell'immobile.

### 7.2 Conformità catastale:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

#### Note sulla conformità:

L'individuazione e l'intestazione catastale dell'immobile sono conformi.

La planimetria catastale precedentemente in atti non rispecchiava la distribuzione interna

dell'appartamento, variata in maniera sostanziale rispetto alla situazione originaria.  
Come da mandato si è quindi proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale, che risulta aggiornata e conforme alla situazione dei luoghi riscontrata all'atto del sopralluogo eseguito (06.07.2023).

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

Si tratta di un appartamento per civile abitazione in un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre piano semicantinato in parte porticato.

Le parti comuni condominiali presentano una corte scoperta di ingresso con alcuni posti auto a raso. Cancello di ingresso pedonale e carrabile con citofono e portoncino di ingresso allo stabile con citofono.

Le condizioni generali sono mediocri, con necessità di eseguire interventi sui prospetti del fabbricato.

L'appartamento è composto da un'ampia cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e due balconi. Si presenta in buone condizioni in quanto è stato oggetto di una recente ristrutturazione, anche se non del tutto ultimata. I balconi si trovano invece in cattive condizioni, sia per lo stato dei frontalini che per la presenza di notevoli quantità di escrementi di volatili.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Musmeci Giusy - Piena proprietà

Cod. Fiscale: MSMGSY78C47D086S

Residenza: via Pietro Nenni, 18 SS. Annunziata - Cpl. Athena - int. 10 - 98168 Messina

Superficie complessiva commerciale: mq **118,00** (ved. tabella di calcolo)

E' posto al piano: terzo.

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4.

**Stato di manutenzione generale del fabbricato:** mediocre.

**Stato di manutenzione generale dell'appartamento:** buono, ma con impianti non del tutto ultimati e comunque privi delle relative certificazioni di conformità.

#### Dotazioni e rifiniture dell'immobile:

Le rifiniture sono di buon livello e di recente fattura.

Infissi esterni a taglio termico bicolore con vetrocamera e tapparelle a comando elettrico.

Portoncino di ingresso blindato.

Porte interne in legno tamburato.

Pavimenti in piastrelle ceramiche di grosso formato, pareti tinteggiate a ducotone.

Rivestimento in piastrelle ceramiche su pareti dei vani bagno.

Controsoffitti in alcune parti con incasso di corpi illuminanti e impianti.

Impianto elettrico sottotraccia di recente fattura ma privo di certificazione di conformità.

Impianto idrico sottotraccia di recente fattura ma privo di certificazione di conformità.

Impianto di riscaldamento di recente fattura ma privo di certificazione di conformità.

Impianto di raffrescamento di recente fattura ma privo di certificazione di conformità.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata facendo riferimento alla superficie coperta lorda. Le pareti a confine con altre unità immobiliari e con il vano scala sono state computate in ragione di 1/2.

I balconi sono stati ragguagliati con coefficiente 0,25.

La cantina è stata ragguagliata con coefficiente 0,50.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	112,50	1,00	112,50
Cantina	Sup. lorda	5,00	0,50	2,50
Balconi	Sup. lorda	12,00	0,25	<b>3,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>118,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I sem. 2023

Zona: Messina – codice zona C3

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 870,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

**Comparativi desunti da servizio consultazione valori immobiliari dichiarati a cura di Agenzia delle Entrate**  
<https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricercaSuMappa#>

Residenziale - Ottobre 2021	Residenziale - Marzo 2022	Residenziale (T) - Maggio 2020
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: <b>120.000 €</b>	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: <b>140.000 €</b>	Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: <b>180.000 €</b>
Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →
Comune di <b>MESSINA</b> Zona OMI: <b>C3</b> Immobile: <b>RES A02 141 m<sup>2</sup></b> Quota trasferita <b>100%</b>	Comune di <b>MESSINA</b> Zona OMI: <b>C3</b> Immobile: <b>RES A02 139 m<sup>2</sup></b> Quota trasferita <b>100%</b>	Comune di <b>MESSINA</b> Zona OMI: <b>C3</b> Immobile: <b>RES A02 7.5 vani</b> Quota trasferita <b>100%</b>

**Accessori**

A

**1. Cantina a piano S1**

Computata nella superficie commerciale dell'immobile.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima**

Criterio di stima sintetico-comparativo.

Per il caso in esame si assume il valore unitario di € 1.250,00/mq., valore che si pone nella fascia alta del range indicato dall'osservatorio OMI, che è valido per immobili in normali condizioni (non nuovi).

Il valore è stato assunto tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

In particolare, si è tenuto conto del fatto che l'appartamento risulta completamente ristrutturato con buone rifiniture e buona dotazione impiantistica.

Nello stesso tempo si sono considerate le mediocri condizioni del fabbricato, che implicano il ricorso a costosi interventi di ripristino delle parti comuni.

Nell'adeguamento della stima, oltre al consueto 15% di riduzione che si applica in tali procedure, si è applicato un'ulteriore riduzione del 10% per tenere conto dell'assenza dell'agibilità e delle problematiche edilizie connesse (soprattutto con riferimento agli impianti) ampiamente descritte al punto 7.1.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio OMI a cura di Agenzia delle Entrate - Valori I semestre 2023;

Altre fonti di informazione: Portali di annunci immobiliari quali: Immobiliare.it - Casa.it - Subito.it.

Valori immobiliari dichiarati per immobili limitrofi, da Agenzia delle Entrate.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare	118,00	€ 1.250,00	€ 147.500,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)			<b>€ 147.500,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	118 (sup. comm. app.to)		<b>€ 147.500,00</b>

**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: € 22.125,00

Riduzione per la vendita di una sola quota: non ricorre

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 186 / 2022

Spese tecniche di regolarizzazione CILA:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Riduzione del 10% per mancanza di agibilità e certificazioni impianti:	€ 14.750,00
Giudizio di comoda divisibilità:	non necessario
Totale decurtazioni:	€ 39.375,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.125,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 108.125,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	non ricorre

Data generazione perizia estimativa:

15.11.2023

L'Esperto alla stima

**Ing. Rodolfo Ferrari**

