



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 41/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

.

DEBITORE:

GIUDICE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. CRISTINA PELLGRINO**

CF:PLLCST78P48A638J  
con studio in MESSINA (ME) via Gagini 6  
telefono: 3408063944  
email: ing.cpellegriano@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MESSINA VIA SALITA FOSSE SN, frazione PARADISO, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di:

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

**Unità unifamiliare (appartamento) sito in Salita Fosse, snc., 98168 Messina (ME) località Paradiso identificata al N.C.E.U. al Foglio 88, Part. 1645, Sub. 26, Cat. A/2, consistenza 6 vani, Classe 9, piano 1.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha altezza interna di 2,95m.

Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 1645 sub 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro.
- Indirizzo catastale: Salita Fosse snc Edificio B Scala A
- Piano: 1
- Intestato a: -----, derivante da Atto di Compravendita del 28/06/2011 Pubblico Ufficiale notaio ----- sede in Messina (ME) Rep. n. 28381.

Coerenza: L'unità immobiliare oggetto di perizia confina a Nord con parcheggio privato condominiale, a Est con Salita Fosse, a Ovest con parcheggio privato condominiale e a Sud con parcheggio privato condominiale.

L'immobile risiede nell'edificio B che si sviluppa su 4 piani fuori terra, 1 piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala A, ha un'altezza interna di 2,95m.

Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 1645 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: SALITA FOSSE SNC, piano: 1, intestato a -----

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>109,00 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>€ 128.500,10</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **128.500,10**

Data della valutazione: **15/03/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal debitore Sig.-----, la quale consente l'accesso al tecnico incaricato.

Il Sig. -----, sempre al momento del sopralluogo, dichiara di risiedere nell'immobile oggetto di stima.

### **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 DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2011 , registrata il 04/07/2011 a MESSINA ai nn. 28382/9508, a favore di -----, contro -----.

Importo ipoteca: 200.000.

Durata ipoteca: 35.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita al foglio 88 particella 1645 sub 26.

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

pignoramento, stipulata il 19/01/2023 , registrata il 19/01/2023 a MILANO , a favore di -----, contro -----, 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:

----- per la quota di 1/2 (dal 28/06/2011), trascritto il 05/07/2011 a MESSINA ainn. 21729/15674

----- per la quota di 1/2 (dal 28/06/2011), trascritto il 05/07/2011 a MESSINA ai nn. 21729/15674

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/1 (dal 28/02/2008 fino al 28/06/2011), registrato il 28/02/2008 a Messina ai nn. 25422, trascritto il 03/03/2008 a Messina ai nn. 6180/8717

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Inizio Lavori N. **2/5033** e successive varianti, intestata a -----, per lavori di Costruzione di edifici residenziale, presentata il 26/07/2007.

Inizio lavori assentita per silenzio assenso ai sensi della L.R. 17/94 art. 2 più varianti.

Ultimazione dei lavori N. **22667**, intestata a -----, rilasciata il 24/01/2011.

Concessione autoassentita come da dichiarazione del 25/01/2011 dell'Arch. ----- e perizia giurata asseverata di giuramento dall'Arch. ----- in data 11/04/2011 davanti al Tribunale di Messina.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona B4c. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona B4c con indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 5,00; n. 6 piani f.t.; altezza massima m. 21,70; distanza dalle costruzioni vale quanto prescritto all'art. 3 del PRG; distanza dai confini minima vale quanto prescritto all'art. 3 del PRG; strumento di attuazione: concessione o autorizzazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA SALITA FOSSE SN, FRAZIONE PARADISO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA VIA SALITA FOSSE SN, frazione PARADISO, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di:

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

**Unità unifamiliare (appartamento) sito in Salita Fosse, snc., 98168 Messina (ME) località Paradiso identificata al N.C.E.U. al Foglio 88, Part. 1645, Sub. 26, Cat. A/2, consistenza 6 vani, Classe 9, piano 1.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha altezza interna di 2,95m.

Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 1645 sub 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro.
- Indirizzo catastale: Salita Fosse snc Edificio B Scala A
- Piano: 1
- Intestato a: -----, derivante da Atto di Compravendita del 28/06/2011 Pubblico Ufficiale notaio Magno Silvestro sede in Messina (ME) Rep. n. 28381.

Coerenza: L'unità immobiliare oggetto di perizia confina a Nord con parcheggio privato condominiale, a Est con Salita Fosse, a Ovest con parcheggio privato condominiale e a Sud con parcheggio privato condominiale.

L'immobile risiede nell'edificio B che si sviluppa su 4 piani fuori terra, 1 piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala A, ha un'altezza interna di 2,95m.

Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 1645 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: SALITA FOSSE SNC, piano: 1, intestato a -----

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 2008.





*Fronte Sud*



*Area parcheggio riservato ai condomini*



*Balcone fronte Nord*

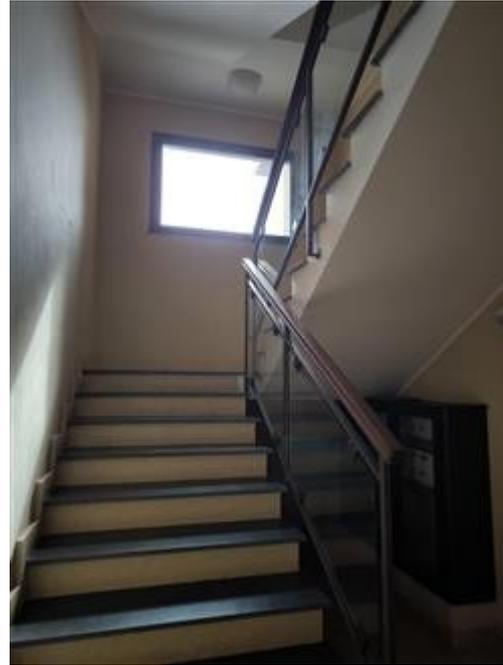


*Portone ingresso Scala A*





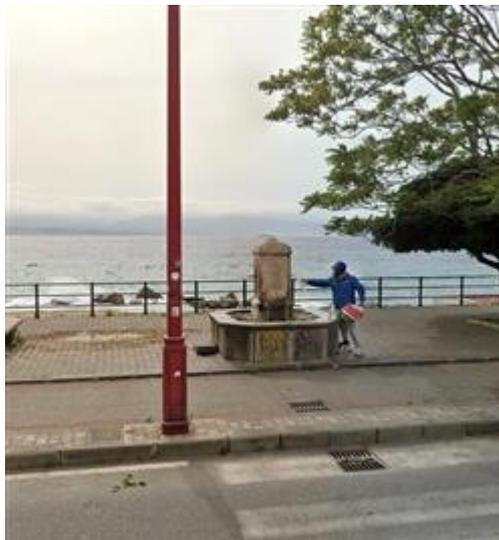
Ingresso parte comune



Scale parte comune

## 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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Storica fontana di Paradiso.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:

mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'immobile di cui alla perizia di stima e cioè un appartamento sito in Salita Fosse, SNC., 98168 Messina (ME), sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 109.**

L'appartamento, a destinazione residenziale, ricade nel corpo "B" posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra) composta da tre vani, due balconi oltre accessori.

L'accesso all'immobile pignorato avviene per mezzo del portone principale condominiale, che consente di raggiungerlo tramite le scale oppure l'ascensore, si giunge così al portoncino dell'abitazione che ne costituisce l'ingresso.

L'immobile risulta complessivamente ben mantenuto. Si denota una piccola variazione nella disposizione interna; ovvero, il ripostiglio confinante con la camera principale e il disimpegno. L'apertura del piccolo vano è stato coperto con un grande specchio lato disimpegno e si è aperto il muro adiacente la camera da letto per ottenere un piccolo armadio a muro privo di chiusura.

L'immobile, di superficie netta di circa 109 mq, è costituito di due camere da letto, di cui una con bagno personale; una cucina abitabile la quale è congiunta tramite apertura priva di chiusura con il soggiorno, un bagno e due balconi rispettivamente affacciati uno verso Nord e l'altro verso Sud (verso i parcheggi sottostanti).

Dall'ingresso, si ha accesso alla cucina indipendente di circa 14 mq munita di portafinestra in pvc di colore Douglas sul fronte Nord. Annesso alla cucina si sviluppa un ampio salone di circa 25 mq, il quale si affaccia anch'esso sul fronte Nord. Uscendo dal salone tramite una porta che riporta all'ingresso si accede al disimpegno.

Dal disimpegno si ha accesso ad un bagno privo di finestra di circa 3,50 mq, e alle due camere da letto. Il ripostiglio come menzionato sopra, è stato chiuso e trasformato in una cabina armadio con accesso tramite la camera principale.

La cucina - annessa al soggiorno è intonacata e pitturata di colore simil pesca. La zona cottura è rivestita da piastrelle grandi in ceramica, le stesse che si ritrovano nella pavimentazione. La cucina è areata da una porta-finestra (fronte Sud) che si affaccia al balcone. Gli infissi interni di tutte le camere, compreso il bagno in camera, sono in pvc, doppia camera colore Douglas. (vedi foto)

Il soggiorno - ha due ingressi, il primo tramite la cucina e il secondo tramite l'ingresso dell'immobile; è intonacato e pitturato di colore violacea, il pavimento è rivestito delle stesse piastrelle che si ritrovano nella cucina. E' areato da una porta finestra (fronte Sud) che si affaccia sullo stesso balcone in cui si affaccia la cucina. (vedi foto)

Il bagno - di circa 3,50 mq, perfettamente rifinito, presenta pavimentazione con piastrella grandi di colore beige. Il bagno presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica colore bianco. I sanitari (lavabo, wc, e bidet) ed il piatto doccia sono in ceramica colore bianco; il wc ha cassetta esterna. (vedi foto)

La prima camera da letto (camera 1), quella principale con cabina armadio e bagno annessi, ha una superficie di circa 15 mq (vedi foto). E' pavimentata, così come tutti locali dell'immobile, con piastrelle colore beige. La camera è pitturata di colore bianco tranne una parete che è tinteggiata di colore beige scuro. Da tale camera si accede verso l'esterno sul balcone (fronte Nord). Tale accesso verso l'esterno è garantito da una porta finestra in pvc di colore douglas a due ante; l'infisso è dotato di serranda con chiusura manuale colore marrone scuro. Come riportato precedentemente da tale stanza si accede ad un piccolo armadio a muro ricavato dal ripostiglio privo di infisso interno, di circa 2 mq. Segue un bagno (interno alla camera 1) di circa 5,25 mq, areato ed illuminato tramite finestra. Tale locale è intonacato e pitturato colore bianco e piastrelle colore beige ed è perfettamente rifinito. I sanitari, bidet e wc con cassetta esterna sono in ceramica bianca. Il bagno è dotato di vasca ma privo di lavabo (vedi foto in allegato A).

La camera da letto (camera 2) si trova adiacente alla camera 1, in posizione Nord e sviluppa una



superficie di 12,25 mq circa (vedi foto) ed è pitturata di colore bianco. L'infisso è una porta-finestra in pvc a due ante di colore douglas con serranda a chiusura manuale colore marrone scuro (vedi foto) la quale permette l'accesso al balcone che, come scritto per la camera 1, accede al balcone fronte Nord condiviso con la camera 1.

Il disimpegno ha una superficie di 4,76 mq circa, mentre l'ingresso sviluppa una superficie di 5,24 mq circa. (vedi foto in allegato A)

L'immobile è dotato di *allarme* anti-intrusione perfettamente funzionante ed è dotato di caldaia per uso ACS e riscaldamento di potenza 24kW a gas naturale con distribuzione termica tramite termosifoni collocati in tutto l'immobile.

Per quanto riguarda l'APE (Attestazione di prestazione energetica) si specifica che il libretto risale al 2017 e necessita il rinnovo appena possibile (\*).

(\*) L'attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato, ha lo scopo di rendere quanto più possibile completa la presente relazione di stima, determinando la classe energetica dell'immobile in funzione delle normative vigenti. Esso però, dovrà essere depositato quanto prima presso il "Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica - Regione Sicilia" in quanto di Libretto di impianto risale al 2017.



*Ingresso*



*Cucina*





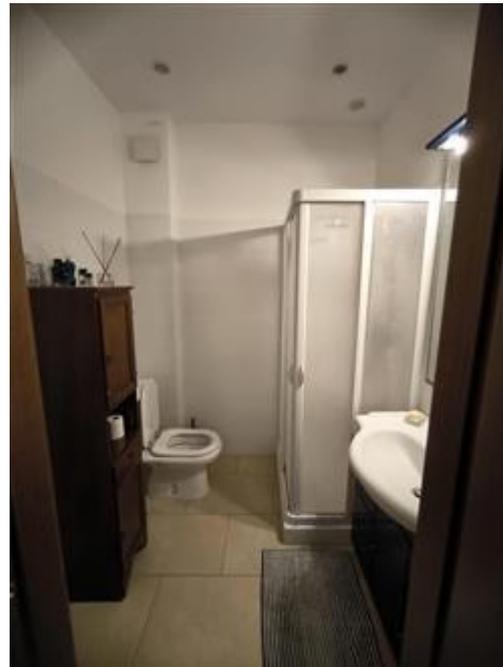
Soggiorno



Camera da letto principale



Camera



W.C.

CLASSE ENERGETICA:

[8,10 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240315-083048-16463 registrata in data 15/03/2024

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
Appartamento	101,80	x	100 %	=	101,80
Balconi	30,00	x	24 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>131,80</b>				<b>109,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/06/2022

Fonte di informazione: Liquidazione Patrimonio Debitore, 1/2021

Descrizione: Piena e perfetta proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione, con posto auto di pertinenza, ubicato al piano secondo del maggior fabbricato identificato come "Palazzina A", avente accesso dalla via Olimpia 6, composto di: un ingresso-corridoio, un salone, tre camere, una cucina e due bagni, 2

Indirizzo: Via Olimpia, 6 CAP 98100 Messina, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 103.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 102.880,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 102.880,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,449.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2



Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I., Immobiliare.it, etc..

Descrizione: Immobiliare posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 154.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato, al fine di attribuire al bene un valore monetario, si baserà sul confronto di beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti i prezzi di mercato o quanto meno accertabili. Pertanto, la stima sintetico-comparativa risulta essere la più idonea. Nello specifico, si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, dello stadio delle rifiniture e della loro completezza. Il valore più probabile dell' immobile si può ricondurre a: €. 1.400,00/mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari consultati ha tenuto conto di:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: Messina; Comune: Messina

Fascia/Zona: Semicentrale/Vill.Paradiso-Vill.S.Agata-Papardo-FaroSuperiore

Codice di zona: C2

Microzona prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Il Valore del Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Normale

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	154.000,00	103.000,00
Consistenza	109,00	110,00	0,00
Data [mesi]	0	0,00	22,00
Prezzo unitario	-	1.400,00	0,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	0,00	0,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	154.000,00	103.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	0,00	0,00



<b>Prezzo corretto</b>	<b>154.000,00</b>	<b>103.000,00</b>
------------------------	-------------------	-------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **128.500,00**

Divergenza: 33,12% < %

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio tecnico Comune di Messina.

Agenzie: Immobiliare.it

Osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,00 x 1.178,90 = **128.500,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 128.500,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 128.500,10**

## 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: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	109,00	0,00	128.500,10	128.500,10
				<b>128.500,10 €</b>	<b>128.500,10 €</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: **€ 128.500,10**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 128.500,10</b>

data 15/03/2024

il tecnico incaricato  
CRISTINA PELLGRINO

