



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 208/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA N.Q.

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

GIUDICE:  
Dott. PAOLO PETROLO

CUSTODE:  
Avv. Sebastiano Mazzei

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Valentina Messina**

CF: MSSVNT65L54G273P  
con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA, 1618 - COMPL. VILLA PARADISO  
telefono: 3473777945  
email: valentina.messina@libero.it  
PEC: valentina.messina@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2023

# LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a MESSINA Via Isarco 12, frazione Sterio, quartiere contrada Puntale Arena, della superficie commerciale di **142,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è stato realizzato nei primi anni '90. E' situato nella parte alta di Via Isarco, a monte del Viale Principe Umberto e del Fondo Sterio, una zona con caratteristiche edilizie piuttosto eterogenee (in parte degradata), che non risulta di facile e comoda accessibilità. La posizione del fabbricato è sicuramente panoramica ma l'accesso risulta particolarmente disagiata.

Al momento del sopralluogo erano in corso lavori di manutenzione straordinaria delle facciate che dovrebbero essere ultimati entro la fine di marzo 2025.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 821 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 13, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Puntale Arena, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 14/08/2004 in atti dal 14/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1450/2004)

Coerenze: A nord area di pertinenza sub altra ditta; ad est altro fabbricato e area condominiale ; a sud area condominiale e sub altra ditta; ad ovest area condominiale, vano scala e sub altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1993.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>142,43 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>€. 167.586,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.828,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/01/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 23/03/2004 a firma di Notaio Giuffrida Michele ai nn. 18748 di repertorio, iscritta il 24/03/2004 a Messina ai nn. 11085/2289, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 360.000,00.

Importo capitale: € 180.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'ipoteca originaria è stata rinnovata e trascritta in data 17/01/2024 ai nn. 1722/95.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/07/2008 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 1118/2008 di repertorio, iscritta il 09/01/2009 a Messina ai nn. 729/34, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 28.000,00.

Importo capitale: € 14.126,12

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/05/2011 a firma di Giudice di Pace ai nn. 17447 di repertorio, iscritta il 27/01/2014 a Messina ai nn. 1760/139, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00

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

pignoramento, stipulato il 04/12/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Messina ai nn. 3864/2023 di repertorio, trascritta il 28/12/2023 a Messina ai nn. 36495/28778, 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:	<b>€. 1.020,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2004), con atto stipulato il 23/03/2004 a firma di Notaio Giuffrida Michele ai nn. 18747/7139 di repertorio, registrato il 23/03/2004 a Messina ai nn. 1308serie1T, trascritto il 24/03/2004 a Messina ai nn. 11084/7869

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 17/02/2004 fino al 23/03/2004), registrato il 12/03/2004 a Messina ai nn. 23/2379, trascritto il 14/09/2004 a Messina ai nn. 32389/21450.

Risulta trascritta in data 17/02/2004 ai nn. 5946/4443 accettazione espressa di eredità nascente da atto Notaio Penna Adele del 09/02/2004 in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **10036** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. e porticato in località Puntale Arena, presentata il 18/01/1988, rilasciata il 27/09/1989.

Nel fascicolo n. 1747/5 relativo al fabbricato è stata trovata la comunicazione di fine lavori del 03/04/1993 con la quale è stata richiesta anche la conformità e l'abitabilità, oltre ad altra corrispondenza tra le parti (fino al 2002), ma sembra che l'agibilità non sia stata rilasciata. Tanto è quanto si evince anche dalla lettura dell'atto di compravendita dell'immobile (...quanto sopra descritto e trasferito è privo dei certificati di conformità ed abitabilità...).

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di D.D.R. 686/2002 e Del. n. 6/C del 04/03/2008, l'immobile ricade in zona B5b.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone "B5" - Di recupero

Comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione. Si distinguono due sottozone : \* B5a: a prevalente presenza di edilizia abusiva a carattere stagionale ; \* B5b: a prevalente presenza di edilizia degradata. Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art. 20 delle presenti norme. I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere



proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b. Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b.

I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri: Indice di fabbricabilità territoriale: • B5a :It = 1,2 mc/mq. • B5b :It = 3,00 mc/mq. Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico: • B5a :m 7,50 con 2 piani fuori terra • B5b :m 11,00 con 3 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Nelle zone B5a o parti di esse, ricadenti all'interno della fascia di cui all'art. 15 lett. a) della L.R. n. 78/76, non è consentita alcuna nuova edificazione o incremento dell'edificato esistente e pertanto, in esse, l'indice di edificabilità territoriale applicabile è pari a quello già esistente. In sede di redazione dei Piani Esecutivi dovrà tenersi conto della eventuale non ammissibilità alla sanatoria di singoli immobili ai sensi della normativa vigente, ivi compreso il decimo comma dell'Art. 23 della L.R. n° 37/85. Le evenienze di tale specie, potranno sia ridurre l'ambito dell'intervento esecutivo, sia incrementare la disponibilità per futuri progetti di urbanizzazione dei siti occupati dagli immobili ritenuti insanabili. A tal uopo, lo studio dello stato di fatto dell'ambito da sottoporre al progetto esecutivo dovrà tenere conto degli immobili che hanno le caratteristiche della sanabilità. Gli immobili così esclusi dall'ambito dell'intervento esecutivo saranno considerati zona B5 nel senso che nessun intervento edilizio di qualsiasi tipo può ritenersi ammissibile.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: v. Conformità urbanistica

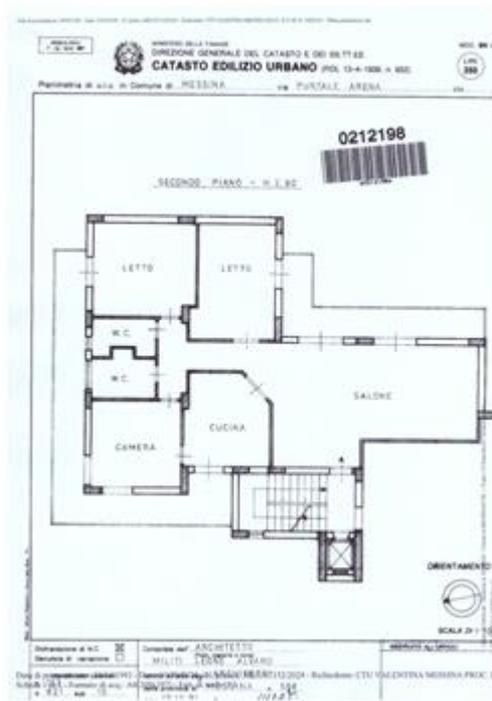
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tributo DOCFA: €50,00
- Competenze tecniche: €250,00





*Planimetria catastale attuale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- è stata spostata la parete tra l'ingresso e la cucina, con un ampliamento di quest'ultima;
- è stato spostato il vano porta della camera fronte est e sud;
- è stata rettificata la parete tra i due bagni;
- è stata realizzata una struttura precaria per la chiusura di una porzione del balcone fronte ovest.

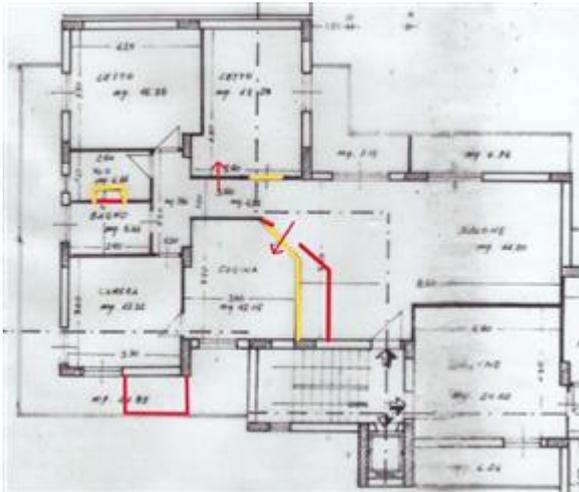
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) - Interventi di edilizia libera - art. 6 c. 2 lett. a) e c) del D.P.R. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art 3 della L.R. 16/2016

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

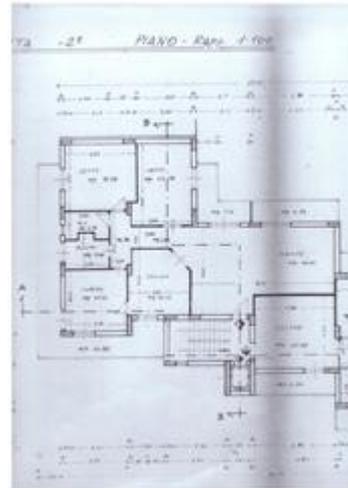
Costi di regolarizzazione:

- sanzione (di cui al punto e.8 CILA): €1.000,00
- sanzione per la struttura precaria (di cui al punto e.4 CILA): €70,00
- Tariffe CILA: €35,00
- Competenze tecniche: €500,00





Planimetria stato attuale (giallo demolizioni, rosso ricostruzioni)



Planimetria progetto autorizzato



Zona della cucina ampliata a sfavore dell'ingresso



Struttura precaria



Parte del balcone antistante la cucina (con struttura precaria a dx)



Parte interna della struttura precaria

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

BENI IN MESSINA VIA ISARCO 12, FRAZIONE STERIO, QUARTIERE CONTRADA



PUNTALE ARENA  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Isarco 12, frazione Sterio, quartiere contrada Puntale Arena, della superficie commerciale di **142,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è stato realizzato nei primi anni '90. E' situato nella parte alta di Via Isarco, a monte del Viale Principe Umberto e del Fondo Sterio, una zona con caratteristiche edilizie piuttosto eterogenee (in parte degradata), che non risulta di facile e comoda accessibilità. La posizione del fabbricato è sicuramente panoramica ma l'accesso risulta particolarmente disagiata.

Al momento del sopralluogo erano in corso lavori di manutenzione straordinaria delle facciate che dovrebbero essere ultimati entro la fine di marzo 2025.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 821 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 13, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Puntale Arena, piano: 2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da **VARIAZIONE TERRITORIALE** del 14/08/2004 in atti dal 14/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1450/2004)

Coerenze: A nord area di pertinenza sub altra ditta; ad est altro fabbricato e area condominiale ; a sud area condominiale e sub altra ditta; ad ovest area condominiale, vano scala e sub altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1993.



Salone



Balcone del salone





*Balcone lato mare*



*Salone*



*Accesso cucina e disimpegno*



*Cucina*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Vista del fabbricato dalla strada di accesso*



*Strada di accesso al fabbricato*

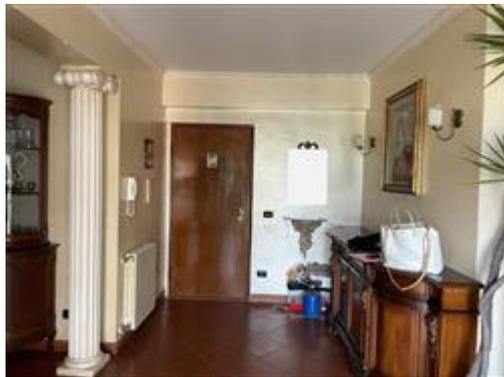




Fronte posteriore di accesso al fabbricato



Vista dal balcone del salone



Ingresso



Salone

COLLEGAMENTI

- autobus distante km 0,5
- autostrada distante km 2,6
- ferrovia distante km 2,3
- porto distante km 2,5
- tram distante km 1,9



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede nell'ampio salone che affaccia sul balcone con vista panoramica lato mare; quindi, si passa alla cucina (che è stata ampliata a sfavore dell'ingresso) che affaccia sull'altro balcone che si sviluppa sui due fronti retrostanti, lato monte. Oltre il salone, vi è una prima camera, con accesso al balcone del salone, nella quale è stata ricavata con l'inserimento di una parete in cartongesso una sorta di cabina-armadio, in fondo al vano. Un disimpegno distribuisce gli ambienti posti sul fronte retrostante: una camera, due bagni ed un'altra



camera, anche questa ridotta con l'inserimento di una parete in cartongesso per la realizzazione di una sorta di cabina-armadio. Le due camere hanno accesso al balcone.

L'immobile è stato parzialmente ristrutturato nel 2004; principalmente sono stati rifatti i bagni (pavimenti, rivestimenti, sanitari ed infissi sia interni che esterni). Si presenta in buone condizioni manutentive.

Nel portico al piano terra si trova il box auto di pertinenza.

**N.B.** Non è stato possibile predisporre l'APE in mancanza del libretto d'impianto.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato	★★★★★★★★★★★★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	★★★★★★★★★★★★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	★★★★★★★★★★★★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera	★★★★★★★★★★★★
<i>copertura:</i> a terrazzo costruita in cemento armato	★★★★★★★★★★★★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. I balconi sono interessati totalmente dai lavori di manutenzione straordinaria in corso di esecuzione.	★★★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati	★★★★★★★★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	★★★★★★★★★★★★
<i>manto di copertura:</i> . Il rifacimento dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione rientrano nei lavori di manutenzione straordinaria in corso di esecuzione.	★★★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno blindato	al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> tripla anta a battente realizzati in alluminio. Salone.	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> anta a battente e vasistas realizzati in alluminio. Bagni.	buono ★★★★★★☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibile realizzate in plastica	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Bagni	buono ★★★★★★☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	buono ★★★★★★☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a scomparsa realizzati in legno	buono ★★★★★★☆☆☆☆



tamburato. Bagni

*plafoni*: realizzati in stibilitura

*pavimentazione esterna*: realizzata in piastrelle di gres . Riferito al balcone retrostante (già interessato, al momento del sopralluogo, dai lavori di manutenzione straordinaria)

buono   
ottimo 

Degli Impianti:

*ascensore*: conformità: conforme

*citofonico*: audio

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V

*fognatura*: mista con recapito in rete comunale

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da serbatoio condominiale

*termico*: con alimentazione a metano, i diffusori sono radiatori in alluminio





Cucina



Camera sud est con accesso al balcone lato mare

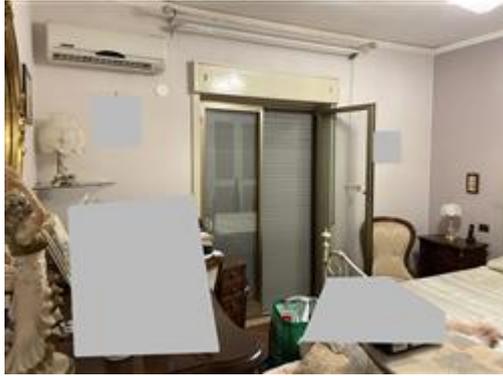


Camera sud est



Disimpegno





Camera nord est con accesso al balcone lato monte



Camera nord est

CONSISTENZA:

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

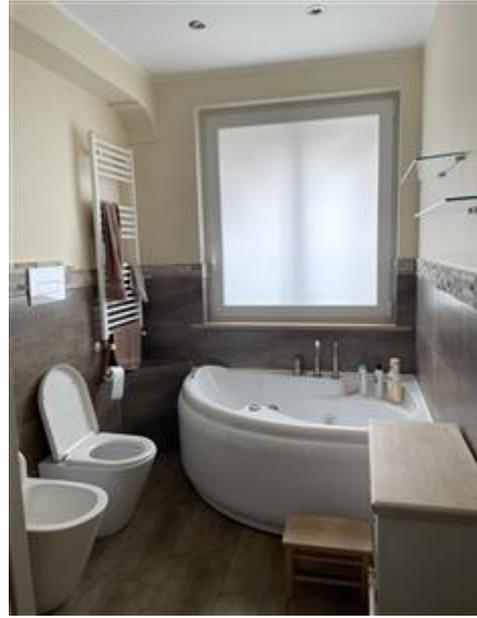
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
salone	39,47	x	100 %	=	39,47
balcone	15,70	x	30 %	=	4,71
cucina	17,98	x	100 %	=	17,98
disimpegno	2,92	x	100 %	=	2,92
camera sud est	18,96	x	100 %	=	18,96
disimpegno	4,42	x	100 %	=	4,42
camera nord est	19,13	x	100 %	=	19,13
bagno	4,72	x	100 %	=	4,72
bagno	5,90	x	100 %	=	5,90
camera nord ovest	15,88	x	100 %	=	15,88
balcone	27,80	x	30 %	=	8,34
<b>Totale:</b>	<b>172,88</b>				<b>142,43</b>





*Bagno*



*Bagno*



*Bagno*



*Camera nord ovest*



*Camera nord ovest con accesso al balcone lato monte (a dx parete in cartongesso)*



*Balcone lato monte*

**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: 27/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Appartamento in ottimo stato al 4° piano, composto da ingresso, salone, due camere ed una cameretta, cucina abitabile, due bagni e tre balconi con affaccio esterno

Indirizzo: Viale Principe Umberto 35

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 1.455,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 207.000,00 pari a 1.310,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Appartamento in buono stato al 5° piano, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina abitabile, due bagni e due balconi, oltre posto auto in garage

Indirizzo: Via Varaita

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.240,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.116,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al 1° piano in ottimo stato, composto da salone, tre camere, cucina, due bagni e due balconi, oltre due posti auto

Indirizzo: Viale Principe Umberto is. 230

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.629,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Appartamento al 5° piano in buono stato, composto da ingresso, salone, tre camere, cucina abitabile, due bagni, ripostiglio e balconi, oltre posto auto

Indirizzo: Viale Principe Umberto 99/E

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 1.233,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 1.110,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al 2° piano in ottimo stato, composto da soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, due balconi ed ampia veranda

Indirizzo: Via Pietro Castelli 13

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.287,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 161.100,00 pari a 1.158,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Zona C4 Semicentrale / Gravitelli - Camaro - Bordonaro - Cataratti - Santo Abitazioni civili in stato conservativo normale Anno 2024 Semestre 1°

Borsinoimmobiliare.it (27/01/2025)

Valore minimo: 773,00

Valore massimo: 1.296,00

Note: Semicentro Gravitelli - Camaro - Bordonaro - Cataratti - Santo Abitazioni civili in stabili di fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e su siti web specializzati; inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari. Partendo da questi ultimi, in considerazione della zona catastale, si ritiene più appropriato mediare i valori massimi riportati.

Gli operatori immobiliari riferiscono valori reali di vendite tra €/mq 1.100,00-1.300,00, ma con difficoltà di vendita alta riferita alla localizzazione del fabbricato.



Per quanto riguarda gli annunci immobiliari, occorre specificare che i comparabili riportati hanno caratteristiche similari ma sono tutti localizzati in posizione più favorevole; cioè, gli annunci di vendita di immobili nell'area circoscritta a Fondo Sterio, Puntale Arena, hanno caratteristiche tipologiche totalmente diverse dal bene in oggetto e, quindi, non possono essere utilizzati come riferimento. Il valore medio ottenuto dai comparabili è pari a €/mq 1233,00.

L'elaborazione dei dati, stabiliti come prima, produce un valore pari a €/mq 1252,00 al quale si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 5% relativa alla localizzazione. Pertanto, il valore di stima sarà pari a €/mq 1.190,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,43 x 1.190,00 = **169.491,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 169.491,70**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 169.491,70**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo monoparametrico, elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche similari intrinseche ed estrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia" e Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: immobiliare.it, idealista.it

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	142,43	0,00	169.491,70	169.491,70
				<b>169.491,70 €</b>	<b>169.491,70 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.905,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 167.586,70

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

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 16.758,67

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 0,03

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 150.828,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2023

## LOTTO 2

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

**A**

**appartamento** a MESSINA Strada Comunale Sperone, frazione Sperone, della superficie commerciale di **70,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il complesso edilizio denominato Campus, cui appartiene l'immobile in oggetto, è stato realizzato negli anni '90 in attuazione al piano esecutivo convenzionato per un insediamento residenziale in località Sperone, a monte dell'abitato.

Le diverse tipologie dell'insediamento sono state determinate in funzione dell'andamento orografico dell'area ma soprattutto in funzione del mercato immobiliare legato alla presenza del polo ospedaliero ed universitario, quindi con diversi immobili di piccolo taglio. L'immobile è posto al piano terra della palazzina H, il fabbricato più a valle del complesso, composto da tre piani di monolocali e bilocali.

Allo stato attuale il complesso si presenta in condizioni manutentive scarse con diverse problematiche sia per quanto riguarda le strutture edilizie che gli spazi comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1672 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 73507, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 2 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SPERONE Lotto H, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 19/09/1994 in atti dal 13/07/1998 DAL N. 17238 AL N. 17241 DEL 19/09/1994 (n. 17238.3/1994)  
Coerenze: A nord corridoio condominiale; ad est sub altra ditta; a sud strada interna al complesso; ad ovest sub altra ditta.  
graffata part. 1673 sub 36 (area esterna)

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1994.

**A.1** **posto auto**, composto da area di mq 11.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1673 sub. 45 (catasto fabbricati), partita 73507, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 6,82 Euro, indirizzo catastale: Villaggio Sperone, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 19/09/1994 in atti dal 04/11/1997 INSERIMENTO CON CLASSAMENTO (n. 17239.2/1994)  
Coerenze: A nord strada interna al complesso; ad est sub altra ditta; a sud spazio condominiale pal. H; ad ovest sub altra ditta.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>70,34 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>€. 39.978,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.981,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/01/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

L'attuale contratto di comodato precario oneroso rientra nell'amministrazione processuale del bene in oggetto, essendo l'immobile precedentemente detenuto in forza di contratto di comodato verbale. Il contratto attuale è, comunque, sottoposto alla condizione risolutiva rappresentata dalla vendita del bene.

## 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 **legale**, stipulata il 07/01/2008 a firma di SERIT SICILIA SPA ai nn. 125505/2007 di repertorio, iscritta il 16/04/2008 a Messina ai nn. 14857/1941, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: € 41.388,24.

Importo capitale: € 20.694,12

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/07/2008 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 1118/2008 di repertorio, iscritta il 09/01/2009 a Messina ai nn. 729/34, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 28.000,00.



Importo capitale: € 14.126,12

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/05/2011 a firma di Giudice di Pace ai nn. 17447 di repertorio, iscritta il 27/01/2014 a Messina ai nn. 1760/139, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00

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

pignoramento, stipulato il 04/12/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Messina ai nn. 3864/2023 di repertorio, trascritta il 28/12/2023 a Messina ai nn. 3645/28778, 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:

domanda giudiziale, stipulata il 14/03/2009 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 8799/2009 di repertorio, trascritta il 27/03/2009 a Messina ai nn. 11650/7892, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da revocazione donazione

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 300,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 24/04/2008), con atto stipulato il 24/04/2008 a firma di Notaio Giuffrida Michele ai nn. 20292/8349 di repertorio, registrato il 24/04/2008 a Messina ai nn. 3741serie1T, trascritto il 28/04/2008 a Messina ai nn. 1253/11452.

N.B. A margine risulta: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 9413/1386 DEL 29/04/2014 derivante da annotazione a trascrizione inefficacia nei confronti di Banca Monte Paschi di Siena del 18/10/2013 emesso da TRIBUNALE sede MESSINA Numero di repertorio 1983/2013

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2000 fino al 03/03/2004), con atto stipulato il 28/04/2000 a firma di Notaio Giuffrida Michele ai nn. 16615 di repertorio, trascritto il 29/04/2000 a Messina ai nn. 10114/8486

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2004 fino al 24/04/2008), con atto stipulato il 03/03/2004 a firma di Notaio Giuffrida Michele ai nn. 18719/7121 di repertorio, trascritto il 08/03/2004 a Messina ai nn. 8505/6201.

L'atto è riferito alla compravendita della quota di 1/2, in regime di separazione dei beni, da potere di



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10674** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un complesso residenziale nel Piano Esecutivo Convenzionato "Campus" in Località Sperone, presentata il 07/02/1990, rilasciata il 27/10/1990.

Nel fascicolo n. 1915/10 relativo al complesso non è stato ritrovato alcun atto o corrispondenza riguardante l'agibilità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di D.D.R. 686/2002 e Del. n. 6/C del 04/03/2008, l'immobile ricade in zona C2d.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone "C2d" - Piani Esecutivi in corso di attuazione o deliberati

Le zone C2d comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone C6 di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della presente Variante Generale. Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi. La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- è stata realizzata una struttura precaria a chiusura di una parte di area esterna con accesso dalla cucina:
- sono state chiuse due finestre dal lato interno, una nel soggiorno ed una nella camera.

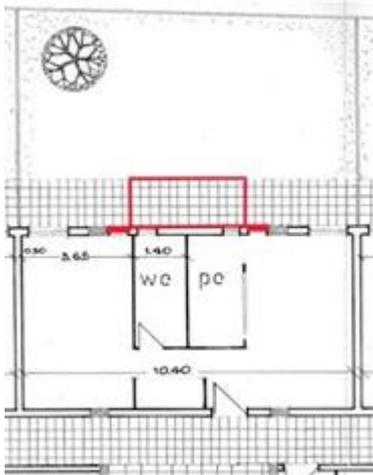
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) - Interventi di edilizia libera - art. 6 c. 2 lett. a) e c) del D.P.R. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art 3 della L.R. 16/2016 per quanto riguarda la struttura precaria, mentre per le due finestre è necessario il ripristino della situazione originaria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione (di cui al punto e.4 CILA): €135,00
- tariffe CILA: €35,00
- oneri forfettari per ripristino situazione originaria: €500,00
- Competenze tecniche: €500,00





Area racchiusa dalla struttura precaria e finestre chiuse (in rosso)



Vista della struttura precaria sulla corte di pertinenza



Struttura precaria



Interno della struttura antistante la cucina

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

BENI IN MESSINA STRADA COMUNALE SPERONE, FRAZIONE SPERONE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Strada Comunale Sperone, frazione Sperone, della superficie commerciale di **70,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il complesso edilizio denominato Campus, cui appartiene l'immobile in oggetto, è stato realizzato negli anni '90 in attuazione al piano esecutivo convenzionato per un insediamento residenziale in località Sperone, a monte dell'abitato.

Le diverse tipologie dell'insediamento sono state determinate in funzione dell'andamento



orografico dell'area ma soprattutto in funzione del mercato immobiliare legato alla presenza del polo ospedaliero ed universitario, quindi con diversi immobili di piccolo taglio. L'immobile è posto al piano terra della palazzina H, il fabbricato più a valle del complesso, composto da tre piani di monocalci e bilocali.

Allo stato attuale il complesso si presenta in condizioni manutentive scarse con diverse problematiche sia per quanto riguarda le strutture edilizie che gli spazi comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1672 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 73507, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 2 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SPERONE Lotto H, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 19/09/1994 in atti dal 13/07/1998 DAL N. 17238 AL N. 17241 DEL 19/09/1994 (n. 17238.3/1994)

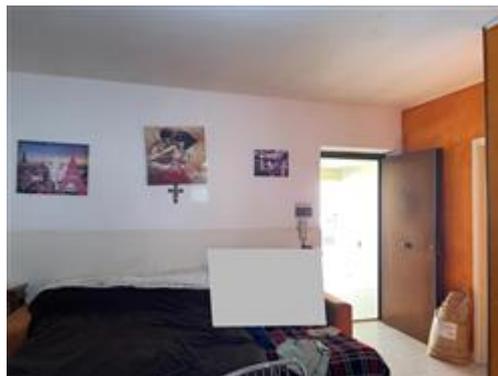
Coerenze: A nord corridoio condominiale; ad est sub altra ditta; a sud strada interna al complesso; ad ovest sub altra ditta.

graffata part. 1673 sub 36 (area esterna)

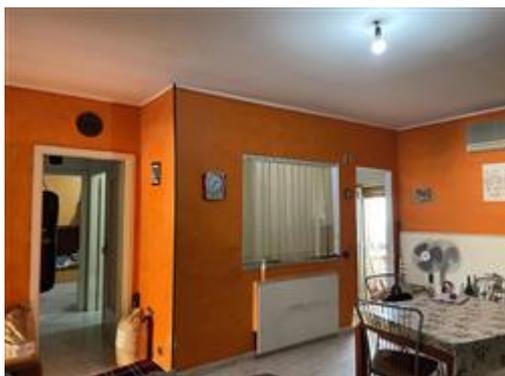
L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1994.



*Soggiorno*



*Soggiorno ed ingresso*



*Soggiorno*



*Soggiorno e cucina*





*Cucina con accesso all'area chiusa dalla struttura precaria*



*Particolare del soffitto della cucina*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



*Accesso al complesso Campus*



*Viabilità interna al complesso e palazzina H*



*Area condominiale a valle della palazzina H*

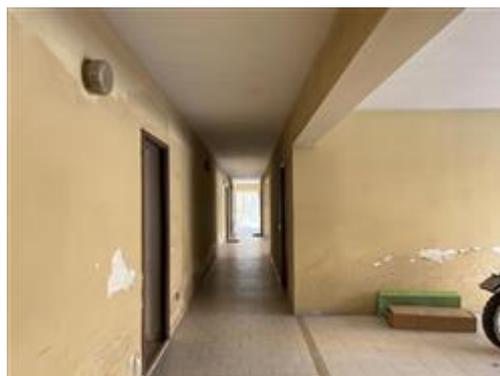


*Palazzina H lato monte*





Vista laterale della palazzina H (con corridoio di accesso agli immobili al piano terra)



Corridoio condominiale (a sx l'ingresso dell'immobile)

COLLEGAMENTI

- autobus
- autostrada distante km 13,5
- ferrovia distante km 13
- porto distante km 12,8
- tangenziale distante km 2,1
- tram distante km 9



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da soggiorno, camera, disimpegno, bagno, cucina e giardino.

Dal corridoio condominiale si accede direttamente nel soggiorno con adiacente un piccolo vano cucina. A lato dell'ingresso un disimpegno distribuisce il bagno e la camera da letto, nella quale è stato realizzato, con una parete in cartongesso, un ripostiglio lungo la parete perimetrale sul corridoio condominiale. Tutti gli ambienti affacciano sulla corte esterna di pertinenza esclusiva posta sul fronte nord, verso valle, anche se una porzione di spazio in corrispondenza di cucina e bagno è stato chiuso da una struttura in alluminio. L'area esterna è quasi interamente pavimentata.

Le rifiniture sono di standard medio basso e lo stato manutentivo è mediocre. Sulla parte bassa delle pareti perimetrali è stata collocata una pannellatura per "ovviare" ai problemi causati da umidità di risalita, la cui presenza è evidente già nel corridoio condominiale. Si riscontrano, inoltre, tracce di infiltrazioni visibili sul soffitto della cucina e del bagno e sulla parete perimetrale della cucina. L'area esterna manifesta degrado.

Nell'area condominiale antistante, lato monte, è localizzato il posto auto.

Delle Strutture:

- fondazioni:* costruite in cemento armato
- strutture verticali:* costruite in cemento armato



<i>travi:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno blindato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibile realizzate in plastica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro. Accesso al disimpegno.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di cemento. Lo spazio racchiuso nella struttura precaria è pavimentato con piastrelle di ceramica.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura. In bagno e soprattutto in cucina sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione da serbatoio condominiale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Cucina



Disimpegno



Camera



Bagno



Bagno



Particolare del soffitto del bagno (sopra la vasca)

CLASSE ENERGETICA:



[266,91 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20250117-083048-23540 registrata in data 17/01/2025



## 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
soggiorno	25,94	x	100 %	=	25,94
cucina	6,71	x	100 %	=	6,71
disimpegno	4,94	x	100 %	=	4,94
bagno	5,92	x	100 %	=	5,92
camera	23,29	x	100 %	=	23,29
giardino	25,00	x	10 %	=	2,50
giardino	51,85	x	2 %	=	1,04
<b>Totale:</b>	<b>143,65</b>				<b>70,34</b>

## ACCESSORI:

**posto auto**, composto da area di mq 11.

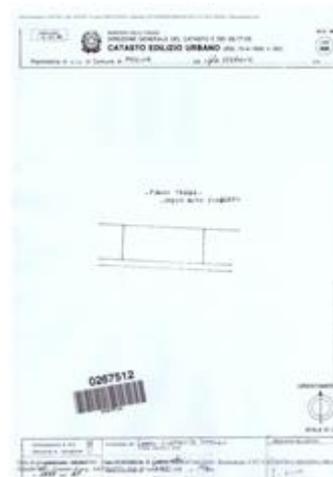
Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1673 sub. 45 (catasto fabbricati), partita 73507, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 6,82 Euro, indirizzo catastale: Villaggio Sperone, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 19/09/1994 in atti dal 04/11/1997 INSERIMENTO CON CLASSAMENTO (n. 17239.2/1994)

Coerenze: A nord strada interna al complesso; ad est sub altra ditta; a sud spazio condominiale pal. H; ad ovest sub altra ditta.



Posto auto nell'area a monte della Pal. H



Planimetria catastale

## 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: 21/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Comp. Campus, monolocale arredato in ottimo stato al piano terra. Spazio esterno oltre posto auto scoperto.

Indirizzo: Strada Comunale Sperone

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 24.900,00 pari a 592,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.410,00 pari a 533,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Complesso Campus, bilocale arredato in ottimo stato al 1° piano

Indirizzo: Strada Comunale Sperone

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 547,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 20.700,00 pari a 492,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Complesso Campus, bilocale arredato totalmente ristrutturato al 1° piano, composto da cucina soggiorno, camera da letto con balcone e bagno. Posto auto scoperto

Indirizzo: Contrada Sperone

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 32.900,00 pari a 822,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 29.610,00 pari a 740,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 21/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Complesso Campus, monolocale in buono stato al 1° piano, composto da un unico vano con angolo cottura, disimpegno, bagno e balcone. Posto auto nell'area condominiale

Indirizzo: Strada Comunale Sperone

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 19.500,00 pari a 557,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 17.550,00 pari a 501,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Complesso Campus, bilocale arredato in ottimo stato al 2° piano Pal. H. Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, balcone ed un vano sottotetto di mq 30 raggiungibile con scala interna. Posto auto scoperto

Indirizzo: Contrada Sperone

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 775,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 40.500,00 pari a 698,28 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Complesso Campus, monolocale arredato in buono stato al 1° piano Pal. H, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone. Posto auto scoperto

Indirizzo: Strada Comunale Sperone

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 29.700,00 pari a 761,54 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Complesso Campus, monolocale arredato in ottimo stato al 1° piano Pal.H. Posto auto scoperto nell'area condominiale



Indirizzo: Contrada Sperone

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 32.000,00 pari a 864,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 28.800,00 pari a 778,38 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Zona D3 Periferica/ Torre Faro - Ganzirri - Timpazzi - Torrente Papardo Abitazioni civili stato conservativo normale Anno 2024 Semestre1°

Borsinoimmobiliare.it (16/01/2025)

Valore minimo: 832,00

Valore massimo: 1.374,00

Note: Zona semiperiferica Torre Faro - Ganzirri - Timpazzi - Torrente Papardo Abitazioni civili in stabili di fascia media

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e, soprattutto, su siti web specializzati sui quali sono stati trovati diversi annunci di vendita di immobili appartenenti al complesso Campus. Inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se il complesso residenziale ricade a margine della zona catastale D3 e le altre due microzone (catastali) confinanti forniscono valori sostanzialmente inferiori che si avvicinano di più ai valori desunti dall'indagine diretta.

Gli operatori immobiliari riferiscono valori reali di vendite che si attestano mediamente su €/mq 600,00-700,00.

Gli annunci considerati riguardano mono e bilocali, prevalentemente arredati, in condizioni discrete o buone, con posto auto nell'area condominiale compreso. Il valore medio ottenuto dai suddetti comparabili è pari a € 644,00. In conclusione, assumendo un valore medio pari a €/mq 650,00 ed applicando una decurtazione pari al 10% in considerazione dello stato conservativo dell'immobile, il valore di stima sarà pari a €/mq 585,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,34	x	585,00	=	<b>41.148,90</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	585,00	=	<b>0,00</b>



---

**41.148,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.148,90****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.148,90****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo monoparametrico, elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche similari intrinseche ed estrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia" e Borsinoimmobiliare.it , ed inoltre: immobiliare.it. idealista.it

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	70,34	0,00	41.148,90	41.148,90
				<b>41.148,90 €</b>	<b>41.148,90 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.170,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.978,90****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.997,89**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,01
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.981,00</b>

data 30/01/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Valentina Messina

