



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Daniele Carlo MADIA

CUSTODE:

Dr. Francesco Malvaso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Enrico Sacca'

CF:SCCNRC52P18F158F

con studio in MESSINA (ME) V. TORINO 38 IS. Z

telefono: 0902939583

fax: 0902939583

email: enrisac52@libero.it

PEC: enrico.sacca@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA Via Contesse 1, della superficie commerciale di **228,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto è ubicato nel fabbricato denominato Condominio Faraone in Via Contesse n.1 trasversale e a monte della Via Adolfo Celi, principale arteria della zona sud di Messina, corrispondente alla SS.114, nei pressi di Mc Donald's e poco distante dalla Via Lattea. Buoni l'impatto visivo del fabbricato e lo stato di conservazione e delle finiture dell'appartamento che, sviluppandosi su due elevazioni comunicanti con ampia scala interna che divide nettamente le zone giorno e notte, può considerarsi un immobile di pregio..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 e 6, interno 10 , ha un'altezza interna di m 2,73 quinto piano; da m 3,04 a m 0,60 mansarda .Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 1623 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 11, consistenza 11,5 vani, rendita 623,62 Euro, indirizzo catastale: VIA CONTESSE n.1 , piano: 5 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

I dati della consistenza 11,5 vani e della rendita catastale Euro 623,62 derivano dall'aggiornamento catastale effettuato dal sottoscritto CTU che rispecchia la reale attuale situazione dei luoghi, mentre in precedenza il bene pignorato era identificato con consistenza 6,5 vani e rendita Euro 352,48.

L'intero edificio sviluppa otto piano, sette piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 271.124,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 224.461,58
Data di conclusione della relazione:	22/03/2025

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**, stipulata il 12/09/2005 a firma di Notaio Parisi Gaetano , iscritta il 14/09/2005 a Messina ai nn. 33660/11597, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: €. 3.300.000,00.

Importo capitale: €. 2.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni .

La formalità è riferita solamente a Messina Foglio 140 Particella 285 subalterno 2; Foglio 140 Particella 286; Foglio 140 subalterno 735 .

N.B. A margine risulta, tra l'altro, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE NN. 43510/5910 del 06/11/2007 derivante da frazionamento in quota del 19/09/2007 Notaio Parisi Gaetano Sede Messina n. di rep. 14951/ 6092 Foglio 140 Particella 1623 subalterno 11 quota n. 1 di euro 4.259.794,00 montante di euro 6.389.691,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte di Appello ai nn. rep.903 di repertorio, trascritta il 15/05/2019 a Messina ai nn. 12361/9268, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a grava su Messina Foglio 140 Particella 1623 Sub.11

pignoramento, stipulata il 19/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte di Appello Messina ai nn. 480 di repertorio, trascritta il 26/03/2024 a Messina ai nn. 8741/6829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 140 Particella 1623 Sub. 11

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:	€. 2.314,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.600,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 19.550,65
Millesimi condominiali:	79,172

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2007), con atto stipulato il 03/10/2007 a firma di Notaio Parisi Gaetano Sede Messina ai nn. rep. 15005/6130 di repertorio, trascritto il 12/10/2007 ai nn. 40941/23663.

Il titolo è riferito solamente a quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Messina Foglio 140 Particella 1623 Sub. 11 .

Da potere di CONTESSE COSTRUZIONI SRL Sede Messina

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di permuta (dal 08/03/2004 fino al 03/10/2007), con atto stipulato il 08/03/2004 a firma di Notaio Parisi Gaetano Sede Gaetano ai nn. rep.11097 di repertorio, trascritto il 25/03/2004 a Messina ai nn. 11281/7994.

Il titolo è riferito solamente a immobile Messina Foglio 140 Particella 285 graffate Foglio 140 Particella 286, Foglio 140 Particella 735

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **121/2004** e successive varianti, rilasciata il 18/05/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 29/C del 6 aprile 1998 ed approvato con il decreto 686 del 2 settembre 2002, l'immobile ricade in zona B4c - Zone di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il sesto piano dall'originario deposito occasionale è stato trasformato nella zona notte dell'intera unità abitativa; al quinto piano: è stato eliminato il tramezzo che divideva due camere comunicanti, trasformandole in un unico soggiorno, inoltre il W.C. secondario è stato trasformato in lavanderia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: recupero abitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 5 della L.R. 16/2016

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

Costi di regolarizzazione:

- contributo sul costo di costruzione (essendo in sanatoria il doppio di € 2.304,82): €4.609,64
- oneri di urbanizzazione (essendo in sanatoria il doppio di € 4.811,66): €9.623,32
- importo al Comune di Messina per l'aumento del valore catastale, essendo in sanatoria il doppio del 10% (ovvero del 20%) dell'aumento del valore desumibile dall'incremento della rendita catastale : €6.263,34
- spese tecniche: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione planimetrica interna (al quinto piano eliminazione tramezzo soggiorno e trasformazione W.C. secondario in lavanderia; al sesto piano trasformazione del deposito occasionale in zona notte dell'appartamento)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Già regolarizzata in quanto il sottoscritto CTU ha inviato in Catasto modello Docfa con planimetrie e rendita catastale aggiornate (v. Docfa e nuova visura attuale allegati).

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA CONTESSE 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Contesse 1, della superficie commerciale di **228,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto è ubicato nel fabbricato denominato Condominio Faraone in Via Contesse n.1 trasversale e a monte della Via Adolfo Celi, principale arteria della zona sud di Messina, corrispondente alla SS.114, nei pressi di Mc Donald's e poco distante dalla Via Lattea. Buoni l'impatto visivo del fabbricato e lo stato di conservazione e delle finiture dell'appartamento che, sviluppandosi su due elevazioni comunicanti con ampia scala interna che divide nettamente le zone giorno e notte, può considerarsi un immobile di pregio..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 e 6, interno 10 , ha un'altezza interna di m 2,73 quinto piano; da m 3,04 a m 0,60 mansarda .Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 1623 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 11, consistenza 11,5 vani, rendita 623,62 Euro, indirizzo catastale: VIA CONTESSE n.1 , piano: 5 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

I dati della consistenza 11,5 vani e della rendita catastale Euro 623,62 derivano dall'aggiornamento catastale effettuato dal sottoscritto CTU che rispecchia la reale attuale situazione dei luoghi, mentre in precedenza il bene pignorato era identificato con consistenza 6,5 vani e rendita Euro 352,48.

L'intero edificio sviluppa otto piano, sette piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 0,7 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 2,3 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,7 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 0,7 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è internamente così composto: al quinto piano: ingresso, salone, ampio soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio con superficie utile di mq 101,24 e lorda di mq 120,83, oltre due balconi, nord-est di mq 26,57, sud mq 8,52; al sesto piano (raggiungibile da scala interna): area ingresso, camera da letto matrimoniale, due camerette, bagno, cabina armadio con superficie utile di mq 98,90 e lorda di mq 120,28, oltre balcone nord di mq 8,88, balcone sud di mq 16,43 e loggia ad est di mq 12,58 (v. planimetrie quinto e sesto piano): Vi è inoltre posto auto scoperto esclusivo nel cortile condominiale, indicato nell'allegato B dell'atto di compravendita con superficie di mq 12,24, contraddistinto con il numero 8 e confinante con il fabbricato e con i posti auto numeri 7 e 9 (v. planimetria posto auto allegata all'atto di compravendita).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> vetrocamera realizzati in alluminio preverniciato bianco. protetti da persiane in alluminio preverniciato marrone	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tetto a tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizi forati, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica nei balconi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato. nei vani principali	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica nei bagni e cucina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> corazzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio preverniciato marrone	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 230 V conformità: a norma. vi è salvavita.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gas in bombola (con possibilità di allaccio al gas metano)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> i diffusori sono in termosifoni in alluminio (presenti ma non allacciati).	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

riscaldamento assente per mancanza di caldaia autonoma; il fabbisogno di acqua calda sanitaria viene garantito da scaldabagno elettrico posto in balcone

antifurto:

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

copertura: a tetto a due falde costruita in tegole

nella media 

scale interne: a due rampe realizzate in cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[178,24 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250116-083048-22912 registrata in data 16/01/2025

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
appartamento al quinto piano	120,83	x	100 %	=	120,83
balcone nord-est quinto piano	26,57	x	25 %	=	6,64
balcone sud quinto piano	8,52	x	25 %	=	2,13
appartamento al sesto piano	120,28	x	70 %	=	84,20
loggia	12,58	x	25 %	=	3,15
balcone nord-est sesto piano	8,88	x	25 %	=	2,22
balcone sud sesto piano	16,43	x	25 %	=	4,11
posto auto	12,24	x	40 %	=	4,90
Totale:	326,33				228,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene moltiplicata la superficie commerciale dell'appartamento (mq 228,17) per il valore unitario di €/mq 1.300,00 ottenendo il valore di mercato dell'immobile pari ad €. 296.621,00.

Mandato richiede inoltre il valore locativo dell'immobile, che viene calcolato con riferimento ai valori di locazione indicati dall'IOMI (Osservatorio del mercato immobiliare) per il 1° semestre 2024, che per la zona in oggetto prevede per le abitazioni civili €/mq x mese da 3,9 a 5,8, per cui con riferimento alla superficie convenzionale netta pari a mq 219,45 e ad un valore di locazione ritenuto congruo di 4,1 €/mq x mese, si ottiene: mq 219,45 x €/mq x mese 4,1 = € 900,00 mensili (€ 10.800 annue).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 228,17 x 1.300,00 = **296.621,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 296.621,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 296.621,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il criterio sintetico - comparativo. Inoltre si ritengono conducenti i valori riportati dall'OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che per zone assimilabili a quella in oggetto per settore residenziale, abitazioni di tipo civile, riporta per il più recente periodo di osservazione (primo semestre 2024) valori oscillanti nella fascia 920 - 1300 €/mq, per cui per l'appartamento in oggetto di buon pregio e in buona posizione nella zona sud di Messina si utilizza il valore €/mq 1.300,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio del mercato immobiliare

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	228,17	0,00	296.621,00	296.621,00
				296.621,00 €	296.621,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 25.496,30
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 271.124,70

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: €. 27.112,47

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 19.550,65

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 224.461,58

data 22/03/2025

il tecnico incaricato
Ing. Enrico Sacca'