



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Barone

CF:BRNGNN62T09F158B

con studio in MESSINA (ME) VIA CAMPO DELLE VETTOVAGLIE, 10

telefono: 090716100

email: baronasso97@gmail.com

PEC: giovanni.barone@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA Via Gaetano Oliva, pal. 3, scala A, int. 5 6, quartiere Camaro San Paolo, della superficie commerciale di **90,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato al secondo piano (terza elevazione fuori terra) di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e copertura a terrazza, con ingresso dalla Via Gaetano Oliva al civico 6. Il fabbricato, costituito da due accessi e due corpi scala, è stato realizzato tra il 1953 ed il 1955 con struttura portante in cemento armato e muratura collaborante in laterizi pressati. L'appartamento in oggetto è attualmente costituito da tre vani, disimpegno, cucina, bagno ed un balcone prospiciente la Via Gaetano Oliva ed uno più piccolo prospiciente la Via Gerobino Pilli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, scala A, pal. 3, ha un'altezza interna di 3,04. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 841 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Paolo n. SNC, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 16/12/2015 in Notaio Pasquale Contartese - Rep. n. 176091
Coerenze: Via pubblica a nord e ad est, Via Gaetano Oliva a sud, u.i. altra ditta e vano scala ad ovest.
Nella visura la consistenza è data anche dalla superficie espressa in mq; essa è pari a 89,00 mq totale e 86,00 mq escluse aree scoperte.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.878,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.878,00
Data di conclusione della relazione:	21/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 mesi, stipulato il 18/09/2024, con scadenza il 18/03/2025, registrato il 20/09/2025 a Messina ai nn. 005334-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 900,00 euro per i sei mesi.

Il contratto di locazione è stato stipulato dall'Avv. Dario Sparacino, nominato custode giudiziario del bene pignorato dal Sig. G.E. Daniele Carlo Madia.

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 16/12/2015 a firma di Notaio Pasquale Contartese ai nn. 176092/37201 di repertorio, registrata il 18/12/2015 a Messina ai nn. 7852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 139.742,00.

Importo capitale: 93.160,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Messina, Rione Camaro, Via San Paolo - in catasto fabbricati al foglio 118, particella 841, subalterno 5, piano 2, cat. A/4, classe 8, vani 4,5, rendita euro 81,34.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2023 a firma di Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. di Messina Pordenone ai nn. 3569 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare n. 24343 del 06/11/2023.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Messina, Rione Camaro, Via San Paolo - in catasto fabbricati al foglio 118, particella 841, subalterno 5, piano 2, cat. A/4, classe 8, vani 4,5, rendita euro 81,34.

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato, o meglio, la scala dove si trova l'appartamento oggetto di valutazione, non è gestita da alcuna amministrazione condominiale.

Infatti non risulta costituito alcun condominio e non vi sono quindi quote millesimali gravanti sull'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto pubblico (dal 16/12/2015), con atto stipulato il 29/12/1997 a firma di Notaio Pasquale Contartese ai nn. 176091/37200 di repertorio, registrato il 18/12/2015 a Messina ai nn. 7851 1T, trascritto il 18/12/2015 a Messina ai nn. 31324/23238.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento pignorato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 in regime di comunione dei beni, in forza di Atto pubblico (dal 29/12/1997 fino al 16/12/2015), con atto stipulato il 29/12/1997 a firma di Notaio Adele Penna ai nn. 23752/5361 di repertorio, registrato il 09/01/1998 a Messina ai nn. 114 , trascritto il 19/01/1998 a Messina ai nn. 1027/965.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento oggetto di stima

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' stato effettuato accesso presso gli archivi dello IACP, del Comune di Messina (sia Ufficio Urbanistica che Ufficio LL.PP.) e del Genio Civile. Non si è trovato nulla in merito alle eventuali autorizzazioni rilasciate per la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di procedura, ad eccezione di un modesto fascicolo trovato presso l'archivio dell'Ufficio del Genio Civile, dal quale risulta che l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un lotto di 220 alloggi realizzati per "le categorie più disagiate del Comune - Camaro Inf. - Messina". Il progetto strutturale ha ottenuto il visto prot. n° 5048 del 12/02/1953, ai sensi dell'art. 40 del R.D.L. 22/11/1937 n° 2105.

Presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Messina è stato trovato solo un piccolo fascicolo che riguarda un modesto abuso commesso dall'allora proprietario ██████████, che è stato verbalizzato il 10/12/1993, con una sanzione di 500,00 euro, per aver realizzato una parziale chiusura, in alluminio e vetro, del balcone che prospetta sulla Via G. Oliva. Non risulta agli atti la pratica di autorizzazione in sanatoria per la regolarizzazione del predetto abuso.

Si è verificato che l'immobile è di epoca di realizzazione antecedente al 1967, così come dichiarato anche nell'atto pubblico del 29/12/1997 e facilmente desumibile dalla planimetria catastale originaria, che è datata 1955. Si presume infatti sia stato realizzato tra il 1953 ed il 1955.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Apertura di un varco in una parete di muratura collaborante, di laterizi pressati; 2) Diversa distribuzione interna; 3) Parziale chiusura di un balcone, con una struttura leggera in alluminio e vetro.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un progetto strutturale presso il Genio Civile di Messina ed una SCIA in sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Messina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali per pratica presso Ufficio Genio Civile ed Ufficio Urbanistica: €5.000,00
- Opere da eseguire per la regolarizzazione del varco su muratura collaborante: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

Questa situazione è riferita solamente a 1) Apertura di un varco in una parete di muratura collaborante, di laterizi pressati;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA GAETANO OLIVA, PAL. 3, SCALA A, INT. 5 6, QUARTIERE
CAMARO SAN PAOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Gaetano Oliva, pal. 3, scala A, int. 5 6, quartiere Camaro San Paolo, della superficie commerciale di **90,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato al secondo piano (terza elevazione fuori terra) di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e copertura a terrazza, con ingresso dalla Via Gaetano Oliva al civico 6. Il fabbricato, costituito da due accessi e due corpi scala, è stato realizzato tra il 1953 ed il 1955 con struttura portante in cemento armato e muratura collaborante in laterizi pressati. L'appartamento in oggetto è attualmente costituito da tre vani, disimpegno, cucina, bagno ed un balcone prospiciente la Via Gaetano Oliva ed uno più piccolo prospiciente la Via Gerobino Pilli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, scala A, pal. 3, ha un'altezza interna di 3,04. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 841 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Paolo n. SNC, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 16/12/2015 in Notaio Pasquale Contartese - Rep. n. 176091

Coerenze: Via pubblica a nord e ad est, Via Gaetano Oliva a sud, u.i. altra ditta e vano scala ad ovest.

Nella visura la consistenza è data anche dalla superficie espressa in mq; essa è pari a 89,00 mq totale e 86,00 mq escluse aree scoperte.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 2016.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima si presenta in buone condizioni manutentive. I pavimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, così come i rivestimenti del bagno e della cucina. E' dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da caldaia murale a gas che produce anche l'acqua sanitaria. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con vetri singoli e tapparelle in plastica che però non si ritiene siano stati sostituiti durante la ristrutturazione; le porte interne sono in legno di buona fattura; le pareti sono tinteggiate con idropittura. Gli impianti idrico ed elettrico sono stati quasi certamente sostituiti durante la ristrutturazione dell'appartamento, effettuata presumibilmente nel 2016 dal S. [REDACTED] dopo l'acquisto del dicembre 2015.

Bisogna però far rilevare che all'interno dell'appartamento sono state riscontrate delle difformità.

La consistenza originaria dell'immobile oggetto di stima è quella risultante dalla planimetria catastale, datata 29/12/1955 (epoca di realizzazione), allegata all'atto del 29/12/1997 con il quale il Comune di Messina trasferisce la proprietà dell'appartamento al [REDACTED], che era l'assegnatario dell'appartamento stesso.

L'immobile era costituito da tre camere, cucina, disimpegno, bagno ed un disimpegno più piccolo, oltre a due balconi.

In data 30/11/2015, quindi prima del trasferimento dell'immobile al [REDACTED], è stata eseguita una variazione catastale; tale variazione è conforme allo stato attuale dell'immobile.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche presso gli uffici competenti e, le variazioni che sono state apportate all'interno dell'appartamento, non risultano avere ottenuto alcuna autorizzazione nè da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune nè da parte dell'Ufficio del Genio Civile.

Ed infatti le difformità riscontrate non solo hanno variato la distribuzione interna, ma hanno inciso anche sulla struttura dell'immobile. A questo proposito va detto che il sottoscritto CTU è stato autorizzato dal Sig. Giudice ad effettuare un saggio in una parete dell'appartamento, quella interessata dai lavori di parziale demolizione della parete stessa, per capire se fossero stati posti in essere gli adeguati accorgimenti di tipo strutturale (anche se non approvati dal Genio Civile), necessari per garantire l'integrità strutturale dell'edificio, dopo la parziale demolizione della parete, che si è

riscontrato essere "collaborante" con la struttura in cemento armato del fabbricato.

Il saggio effettuato in data 09/01/2025 ha dato esito negativo, cioè non risulta che siano stati realizzati interventi (tipo una cerchiatura o un telaio) che potessero sostituire, strutturalmente, la parte di muratura portante che è stata demolita.

La demolizione della porzione di parete di cui si è detto, di larghezza pari a m 2,40, è servita per mettere in comunicazione l'attuale cucina con il soggiorno; l'altra variazione distributiva consiste nel fatto che è stato ampliato il bagno, eliminando il piccolo disimpegno che originariamente permetteva l'accesso alla camera, che oggi è la cucina.

L'altro modesto abuso consiste nell'aver chiuso parte del balcone prospiciente la Via G. Oliva, mediante una struttura leggera in alluminio e vetro.

CLASSE ENERGETICA:



[82,79 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250224-083048-37988 registrata in data 24/02/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie coperta immobile oggetto di stima	87,70	x	100 %	=	87,70
Balconi	10,90	x	25 %	=	2,73
Totale:	98,60				90,43

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente per la stima dell'immobile pignorato ha evidenziato valori di mercato compresi tra 800,00 e 1.050,00 €/mq, per abitazioni di tipo economico, in buono stato manutentivo, nella zona di Camaro inferiore; per quelli da ristrutturare le quotazioni scendono a valori compresi tra 620,00 e 850,00 €/mq.

Nel caso dell'immobile oggetto di stima si è tenuto conto del buono stato manutentivo interno dello stesso, ma anche del fatto che è posto al secondo piano (terza elevazione fuori terra) di un fabbricato non dotato di impianto ascensore condominiale, e senza condominio costituito; per tali motivi si assume una valutazione unitaria di 900,00 €/mq.

Segue lo sviluppo della valutazione dell'immobile in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,42 x 900,00 = **81.378,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 81.378,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 81.378,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" che consiste nel confrontare il bene da stimare con altri beni immobili aventi simili caratteristiche, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima, dei quali si conoscono i prezzi praticati in libere contrattazioni di compravendita. Seguendo questo metodo si è adottato come parametro di riferimento il "mq" per cui l'immobile è stato valutato stimando dapprima il valore unitario di superficie in euro al mq e quindi il valore complessivo in euro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, agenzie: Italcasa, Grimaldi, Gabetti, Cortina immobiliare, 100 case, osservatori del mercato immobiliare 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	90,42	0,00	81.378,00	81.378,00
				81.378,00 €	81.378,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'appartamento in oggetto non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.878,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
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:	€. 72.878,00

data 21/03/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Barone