



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 150/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

Avv. Marilena Puglisi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. SALVATORE MANCUSO**

CF: MNCSVT69M08F158R

con studio in MESSINA (ME) VIA CORSO CAVOUR, 37

telefono: 090674513

fax: 090674513

email: [salvatoremancuso@alice.it](mailto:salvatoremancuso@alice.it)

PEC: [salvatoremancuso@acrhiworldpec.it](mailto:salvatoremancuso@acrhiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
150/2024

# LOTTO 1

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

**Appartamento** in Messina Via 41/C n. 2, per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, si compone di un ingresso soggiorno e angolo cottura in un unico ambiente, due camere e un bagno con altezza di 2.55. Il vano giorno e una camera da letto affacciano su una terrazza coperta da cui si accede ad un ulteriore vano deposito.

Una porzione dell'immobile è stata ricavata in ampliamento su parte della superficie originariamente destinata a terrazzo, ed è costituita da pareti perimetrali con struttura precaria internamente pannellate con lastre di cartongesso.

La copertura dell'immobile pre-ampliamento è realizzata con lastre di cemento-amianto mentre la zona in ampliamento e la copertura del terrazzo è realizzata con pannelli di lamiera coibentata.

L'altezza interna è di 2.55m delimitata da controsoffitto.

Identificazione catastale:

- foglio 133 particella 164 subalterno 10 (ex sub. 5) (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 06, vani 6, superficie catastale mq 92, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via 41 C n. snc piano secondo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>59,31 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>€ 21.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

## 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, iscritta in data 19/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* del 16/06/2006 Numero di Repertorio 19668/7801 Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* sede Messina a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, con sede a Bologna, codice fiscale 12931320159 e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

Importo ipoteca: 172.800,00 €

Importo capitale: 86.400,00 €

Durata 25 anni

Gravante su Messina foglio 133 Particella 164 sub. 10 (ex sub. 5).

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE NN. 19762/15791 del 17/07/2024 nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/07/2024 Numero di repertorio 2512 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MESSINA sede Messina

A favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*sede Roma codice fiscale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (Richiedente: Europa \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*)

Contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Gravante su Messina foglio 133 Particella 164 sub. 10 (ex sub. 5).

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** nessuna

**Regime fiscale dell'immobile:** vendita soggetta ad imposta di registro

**Cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile:** nessuna

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di:

- 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di donazione accettata del 17/09/2019 Numero di repertorio 10193/6970 Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*sede di Messina trascritto il 19/09/2019 nn. 25862/19540 da potere di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;
- 1/2 \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per atto di compravendita del 16/06/2006 rep. N. 19667/7800 di notar Giuffrida Michele, trascritto il 19/06/2006 ai nn. 13442/26121 da potere di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, l'immobile oggetto di pignoramento (già foglio 133 part 164 sub. 1 e sub. 2), per l'intera proprietà, era così pervenuto:

-TRASCRIZIONE n.6676/5786 del 4/3/95 nascente da successione per legge a favore di \*\*\*DATO



OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (figli) e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (coniuge usuf.1/3) e contro l'eredità di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e deceduto il 22/7/57 (den.58 vol.1976 Uff. Reg. Messina), avente per oggetto:

- 1)1/2 dell'appartamento in Messina Via Cherubini n. 233 a PT vani 5,5 in Catasto F.133 part.360/2;
- 2)1/2 dell'appartamento in Messina Via Cherubini n. 232 vani 4,5 in catasto F.133 part.360/1.

-TRASCRIZIONE n.4719/3932 del 11/3/60 nascente da atto di vendita \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* del 4/3/60 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a Messina 11/7/28 e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, avente per oggetto la quota di 5/6 sull'area edificabile soprastante la casetta terranea in Messina Vill. Gazzi c.da Valle degli Angeli nonché l'area edificabile dal 1° piano in su sul terreno adibito a giardino antistante alla casetta e prospettante sulla Via Valle degli Angeli in Catasto F.133 part.164/2.

La rimanente quota di 1/6 si appartiene già alla compratrice.

-TRASCRIZIONE n.5725/4762 del 26/3/60 nascente da atto di donazione \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, avente per oggetto la nuda proprietà della quota di 1/2 a lei spettante su uno dei fabbricati terranei costruiti su terreno del Vill. Gazzi di Messina c.da Valle degli Angeli o Cherubini con annesso un piccolo spiazzo di terreno antistante alla casa stessa in catasto F.133 part.164/2.

La rimanente metà indivisa si appartiene per 1/3.

-TRASCRIZIONE n.6141/5112 del 2/4/60 nascente da atto di permuta \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, la quota indivisa di 1/6 su una casetta terranea in Messina Via Cherubini ang. Via degli Angeli composto da 2 vani + acc. e terreno antistante ed altro retrostante adibito a stradella in Catasto F.133 part.164/2.

-TRASCRIZIONE n.12595/10911 del 17/7/61 nascente da atto di vendita \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, avente per oggetto intera area edificabile soprastante l'appartamento a PT in Messina c.da Valle degli Angeli nonché l'area edificabile a partire del 1° piano soprastante il terreno antistante la predetta casa terranea nonché l'area edificabile a partire dal 1° piano soprastante la striscia di terreno retrostante la casa.

L'area ha una superficie di mq.98,52.

L'appartamento a PT di proprietà del sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* è in Catasto al F.133 part. 164/1-164/2.

-TRASCRIZIONE n.20355/17702 del 13/11/61 nascente da atto di permuta \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* del 30/10/61 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, avente per oggetto la quota di 1/6 su una casetta terranea in Messina Via Cherubini ang. Via degli Angeli composto da 2 vani + acc. e terreno antistante ed altro retrostante adibito a stradella in Catasto F.133 part. 164/2.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato sottostante (piano terra e primo non oggetto di procedura) costruito in data anteriore al primo settembre 1967. Da quante emerge dall'accesso agli atti del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina, nell'anno 1980 sono state realizzate opere in sopraelevazione per cui è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 e ss.mm.ii prot. 2203 del 10.12.2004.



La richiesta di condono edilizio non è ancora stata definita ed il Comune non ha emesso provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti ai sensi di legge, né provvedimenti di diniego, comunque interlocutori.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in ZONA B5b

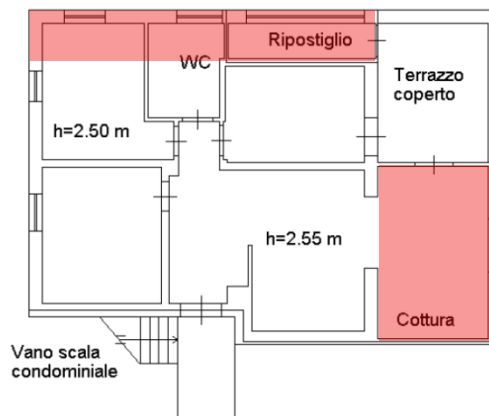
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME

L'attuale stato dei luoghi risulta modificato rispetto alla situazione esistente al momento della presentazione della domanda di condono L. 326/2003 prot. 2203 del 10.12.2004.

Nel dettaglio le difformità rilevate possono sintetizzarsi come segue:

1. Ampliamento della superficie abitabile mediante chiusura dell'originaria veranda coperta (nel dettaglio l'ampliamento ha interessato la zona cottura, il ripostiglio, il wc e una camera da letto – parti evidenziate in rosso nella planimetria di seguito riportata)



2. Diversa distribuzione degli spazi interni;

Le difformità indicate ai punti precedenti non possono essere regolarizzate in quanto aumento di volume edilizio: si considera pertanto il costo per il ripristino dell'originario stato dei luoghi, unitamente al costo della pratica edilizia necessaria, che viene stimato come segue

- costo intervento (lavori)	10.000,00€ (compreso iva)
- spese tecniche e versamenti per pratica edilizia	<u>2.500,00€</u> (compreso cassa ed iva)
Sommano	<b>12.500,00€</b>

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo, dettagliatamente descritte al punto 8.1, sono state regolarizzate mediante Denuncia di Variazione presentata dallo scrivente CTU e approvata dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0060106 del 04/04/2025

L'immobile pertanto risulta allo stato attuale conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ





**BENI IN MESSINA VIA 41 C**  
**APPARTAMENTO**  
**DI CUI AL PUNTO A**

**Appartamento** in Messina Via 41/C n. 2, per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, si compone di un ingresso soggiorno e angolo cottura in un unico ambiente, due camere e un bagno con altezza di 2.55. Il vano giorno e una camera da letto affacciano su una terrazza coperta da cui si accede ad un ulteriore vano deposito.

Una porzione dell'immobile è stata ricavata in ampliamento su parte della superficie originariamente destinata a terrazzo, ed è costituita da pareti perimetrali con struttura precaria internamente pannellate con lastre di cartongesso.

La copertura dell'immobile pre-ampliamento è realizzata con lastre di cemento-amianto mentre la zona in ampliamento e la copertura del terrazzo è realizzata con pannelli di lamiera coibentata.

L'altezza interna è di 2.55m delimitata da controsoffitto.

Identificazione catastale:

- foglio 133 particella 164 subalterno 10 (ex sub. 5) (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 06, vani 6, superficie catastale mq 92, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via 41 C n. snc piano secondo.

L'immobile al suo interno si trova in un normale stato di conservazione.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Zona semicentrale a prevalenza residenziale i principali servizi si trovano ad una distanza di 500 m.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

**livello di piano:**

al di sopra della media 

**esposizione:**

nella media 

**luminosità:**

nella media 

**panoramicità:**

nella media 

**impianti tecnici:**

nella media 

**stato di manutenzione generale:**

nella media 

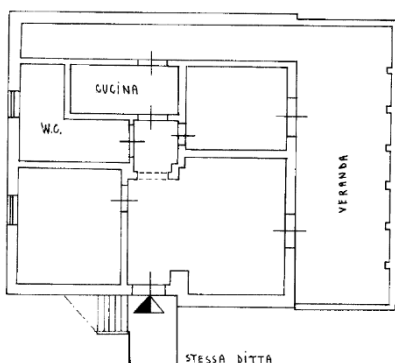
**servizi:**

nella media 

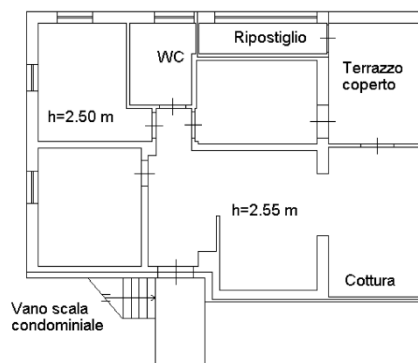


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile al momento di presentazione  
della domanda di condono edilizio



Immobile allo stato attuale con  
ampliamento abusivamente realizzato



CLASSE ENERGETICA:



[163.44 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. **20250609-083048-78083** registrata in data  
09/06/2025

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*

N.B. – Ai fini del calcolo della consistenza commerciale si terra conto delle superfici pre-ampliamento e cioè della situazione esistente al momento di presentazione della domanda di condono edilizio

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	53,83	x	100 %	=	53,83
Terrazzo coperto	36,57	x	15%	=	5,48
<b>Totale:</b>	<b>90,40</b>				<b>59,31</b>

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: A05

Indirizzo: all'interno di un raggio di 300m dalla via Cherubini

Superfici principali e secondarie: 84mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 809,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/11/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: A04



Indirizzo: all'interno di un raggio di 300m dalla via Cherubini  
Superfici principali e secondarie: 93mq  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 62.000,00 pari a 666,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 31/05/2024  
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare  
Descrizione: A04  
Indirizzo: all'interno di un raggio di 300m dalla via Cherubini  
Superfici principali e secondarie: 95mq  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 50.000,00 pari a 526,00 Euro/mq

#### VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla pagina OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati (vedi comparativi al paragrafo precedente).

Nella zona OMI C05 in cui ricade l'immobile, ed in particolare all'interno di un raggio di 300m dall'unità oggetto di stima, si è rilevato un prezzo di vendita compreso tra 526,00€/mq e 809,00€/mq. Considerate le caratteristiche dell'immobile, la posizione dello stabile, la carenza di parcheggi, la copertura con lastre di amianto, la qualità delle finiture interne e quelle condominiali, tenuto conto altresì della mancanza di ascensore, si considera congruo un prezzo di 600,00€/mq.

Al valore determinato sulla base dei predetti parametri di stima, deve essere detratto il costo per le spese di regolarizzazione edilizia (rispristino dell'originario stato dei luoghi per le difformità non sanabili e/o spese di regolarizzazione) oltre alle spese condominiali insolute.

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale: 59,31mq x 600,00€/mq = € 35.589,30

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato sulla base della stima sintetico - comparativa:	€ 35.589,30
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8.1):	€ 12.500,00
Valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione:	€ 23.089,30



RIEPILOGO VALUTAZIONE QUOTA DI PROPRIETA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

ID	descrizione	superficie commerciale	valore intero	valore diritto (1/1)
A	Unità residenz.	59,31	23.089,30	<b>23.089,30</b>

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

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.308,93
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:	€0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.780,37
arrotondato a	<b>€ 21.000,00</b>
data 05/06/2025	

Il tecnico incaricato  
Arch. SALVATORE MANCUSO

