



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

161/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

avv. Fabrizio Grosso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Greco

CF: GRCMSM74A14F15UB

con studio in MESSINA (ME) V.ROMA IS. 31 N.24

telefono: 0902935412

email: ing.massimogreco@tiscali.it

PEC: massimo.greco@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 161/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA via Ghibellina 88, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento facente parte di antico fabbricato in zona centrale del Comune di Messina, nelle adiacenze del palazzo storico dell'Università degli Studi di Messina e di Palazzo Piacentini sede del Tribunale di Messina. L'immobile è ubicato al piano primo in edificio condominiale a tre elevazioni fuori terra e copertura in tetto a falda inclinata e rivestimento in tegole tipo coppi siciliani. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso e disimpegno, vano pranzo e vano soggiorno, vano letto, cucina e WC. Le condizioni interne dei luoghi rilevate possono definirsi normali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I, ha un'altezza interna di 3,77m. Identificazione catastale:

- foglio 225 particella 102 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 9, consistenza 101 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Ghibellina, 88, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/2008 Pubblico Ufficiale Magno Silverio sede Messina (ME) Repertorio n.25522 - Compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 101,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 147.400,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 132.660,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 12/03/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 14/07/2008 a firma di Notaio dott. Silverio Magnoo ai nn. 25523/7522 di repertorio, iscritta il 16/07/2008 ai nn. 26119/4084eg.Part., contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €571.400,00.

Importo capitale: €285.700,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 20/07/2023 a P.UFF. Tribunale di Messina ai nn. 555Rep., trascritta il 20/09/2023 ai nn. 25967Reg.Gen./20596Reg.Part., contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2008), con atto stipulato il 14/07/2008 a firma di Notaio dott. Silverio Magno ai nn. 25522Rep. di repertorio, trascritto il 16/07/2008 ai nn.

26118Reg.Gen./17754Reg.Part..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/1969 fino al 14/07/2008), trascritto il 26/07/1969 a Messina ai nn. 13186/11384

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. A.

Immobile realizzato in data antecedente 1967 e ragionevolmente risalente al periodo del dopoguerra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "A1" - Immobili di interesse storico, monumentale o ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 32 Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. 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. La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di apertura di una porta sul ballatoio condominiale, non presente nella planimetria catastale datata 1966. Tale ingresso è stato realizzato in direzione sud rispetto a quello già indicato in pianta ed esistente sui luoghi per accesso ad altro vano in direzione nord dello stesso appartamento. Si è altresì rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni per effetto dell'ampliamento del locale WC a discapito di una parte del disimpegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA in sanatoria e realizzazione di lavori di messa in pristino con la dismissione della porta non presente nella planimetria catastale e chiusura della bucatara con realizzazione di parete in mattoni pieni, intonacatura e tinteggiatura sui due lati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Progettazione, disbrigo pratiche e lavori di ripristino parete: €3.500,00

Immobile realizzato ante 1967 e contestualizzabile in un periodo che va dal primo al secondo dopo guerra.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ampliamento del locale WC non è rilevabile sulla planimetria catastale. Si renderà pertanto necessaria la redazione di nuova planimetria dopo l'ottenimento dell'allineamento urbanistico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Doc. Fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Doc.Fa.: €600,00



BENI IN MESSINA VIA GHIBELLINA 88

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Ghibellina 88, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento facente parte di antico fabbricato in zona centrale del Comune di Messina, nelle adiacenze del palazzo storico dell'Università degli Studi di Messina e di Palazzo Piacentini sede del Tribunale di Messina. L'immobile è ubicato al piano primo in edificio condominiale a tre elevazioni fuori terra e copertura in tetto a falda inclinata e rivestimento in tegole tipo coppi siciliani. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso e disimpegno, vano pranzo e vano soggiorno, vano letto, cucina e WC. Le condizioni interne dei luoghi rilevate possono definirsi normali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I, ha un'altezza interna di 3,77m. Identificazione catastale:

- foglio 225 particella 102 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 9, consistenza 101 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Ghibellina, 88, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/2008 Pubblico Ufficiale Magno Silverio sede Messina (ME) Repertorio n.25522 - Compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------|---------------------|
| cinema | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|-------------------------|-------|---------------------|
| autobus distante 20,00m | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| tram distante 300,00m | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento | 101,00 | x | 100 % | = | 101,00 |
| Totale: | 101,00 | | | | 101,00 |

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: 12/03/2025

Fonte di informazione: Piattaforma immobiliare.it - Agenzia Sintesi Immobiliare

Descrizione: Quadrilocale in via Ghibellina in zona centro storico

Indirizzo: via Ghibellina, 186

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.184,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/03/2025

Fonte di informazione: Piattaforma Casa.it - Agenzia Aedificio immobiliare

Descrizione: Appartamento in via Ghibellina incrocio v.le Europa realizzato in edificio risalente ai primo anni '70

Indirizzo: via Ghibellina, 238

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.818,18 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano al I semestre 2024 (12/03/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino Immobiliare Italiano (12/03/2025)

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.608,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per l'asset analizzato; facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta del segmento di mercato oggetto della odierna stima; considerate le condizioni interne ed esterne in cui versa il bene stesso; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €1.500,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 1.500,00 = **151.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) con la metodologia dell'asking price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet, per lo stesso segmento di mercato analizzato. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni rivolte alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al I semestre 2024 nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Piattaforme immobiliari in rete quali immobiliare.it, trovacasa.it, ecc.,, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI aggiornata al I° semestre 2024, ed inoltre: Borsino immobiliare Italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 101,00 | 0,00 | 151.500,00 | 151.500,00 |
| | | | | 151.500,00 € | 151.500,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.400,00**

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: **€. 14.740,00**

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: | €. 132.660,00 |

data 12/03/2025

il tecnico incaricato
Massimo Greco