

---

**Tribunale di Messina**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **104/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice GIUSEPPE MINUTOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** dott. ing. Lorenzo Ficarra  
**Codice fiscale:** FCRLNZ56T23E043H  
**Studio in:** viale S. Martino 365 - 98123 Messina  
**Telefono:** 3356676884  
**Email:** ing.lorenzoficarra@tiscali.it  
**Pec:** lorenzoc.ficarra@ingpec.eu



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** via Luigi Capuana 82 - Mangialupi - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo ultrapopolare [A/5]

[REDACTED]  
[REDACTED] foglio 132, particella 562, subalterno 4, indirizzo via Luigi Capuana 82, piano T, comune Messina, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5, superficie 91, rendita € 156,23

**2. Stato di possesso**

**Bene:** via Luigi Capuana 82 - Mangialupi - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Luigi Capuana 82 - Mangialupi - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Luigi Capuana 82 - Mangialupi - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 001 - Appartamento

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Luigi Capuana 82 - Mangialupi - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** [REDACTED]

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Luigi Capuana 82 - Mangialupi - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento  
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Luigi Capuana 82 - Mangialupi - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: via Luigi Capuana 82 - Mangialupi - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: € 56.000,00



Beni in Messina (ME)  
Località/Frazione Mangialupi  
via Luigi Capuana 82

### Lotto: 001 - Appartamento

#### La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

L'u.i., catastata nel 1940, risulta oggetto di variazioni interne e di ampliamento lato Nord in assenza di titoli edilizi.

La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta ai sensi dell'art. 567 seconda comma c.p.c., è stata rilasciata in data 28.06.2021 dal notaio Casarini Francesco iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna.

#### La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

In capo a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], proprietà 1/2, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2, sull'immobile sito in Messina foglio 132 particella 562 sub 4 via Luigi Capuana n. 82 piano T, z.c. 2, vani 4, rendita € 113,62.

L'u.i. risulta così distinta per variazione territoriale per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1585/2004 del 20.09.2004 in atti del 20.09.2004 e in precedenza Sezione Urbana 002 foglio 132 particella 562 sub 4 tale dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

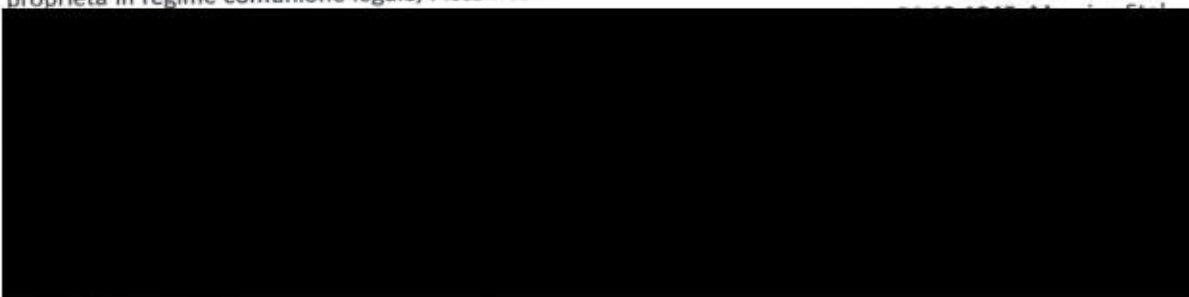
Sull'immobile stesso a carico di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] e loro danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento gravano a tutto il 25.06.2021:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 30.11.2006 al n. 50594 del registro generale e al n. 15451 del registro particolare di € 97.500,00 notaio Magno Silverio del 27.11.2006 rep. 23866/6369, a favore Banca UPB S.p.A. sede Milano C.F. 09464450155 a fronte di un capitale di € 65.000,00, durata 30 anni, a carico di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] il [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 22.06.2021 al n. 16497 del registro generale e al n. 12958 del registro particolare Corte di Appello di Messina - UNEP di Messina del 18.05.2021 rep. 1312 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma C.F. 093399391006 a carico di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], proprietà 1/2, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà 1/2.

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale, [redacted] nata [redacted] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita, Notaio Magno Silverio del 27.11.2006 rep. 23865/6368 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Messina il 30.11.2006 al n. 50593 del registro generale e al n. 28327 del registro particolare.

Tale immobile era pervenuto [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime comunione legale, [redacted] il 09.11.1965 per la quota di 1/2 di pi-



particolare.



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Mangialupi, via Luigi Capuana 82**

Note: L'u.i. catastata nel 1940 ha subito variazioni interne ed ampliamenti per le quali non sono stati rinvenuti titoli edilizi

**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] foglio 132, particella 562, subalterno 4, indirizzo via Luigi Capuana 82, piano T, comune Messina, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5, superficie 91, rendita € 156,23

Derivante da:

Atto di compravendita in notar Magno silverio del 27.11.2006 rep. 23865/6368, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Messina il 30.11.2006 al n. 50593 del registro generale e al n. 28327 del registro particolare

Confini: L'u.i. confina a Sud con strada pubblica ed ad Est ed Ovest con fabbricati limitrofi

Note: L'u.i. risulta oggetto di avvenuta denuncia di variazione, da parte dell'Esperto nominato dal Giudice delle esecuzioni, in data 13.12.2021, in quanto presenta variazioni interne ed ampliamenti rispetto alle risultanze catastali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'u.i. presenta variazioni interne ed ampliamenti rispetto a quanto desumibile dalle risultanze catastali: non stati rinvenuti titoli edilizi per dette variazioni.

Regolarizzabili mediante: Progetto in sanatoria ai sensi della L. n. 326/2003, per gli immobili acquistati all'asta nell'art. 32, comma 25.

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni planimetriche interne ed ampliamento dell'u.i.

Oneri urbanistici e spese tecniche: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Catastalmente l'u.i. è stata regolarizzata dall'Esperto

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'u.i., ubicata nel comune di Messina villaggio Mangialupi, al piano terra, fa parte di un edificio a schiera di tipo ultrapopolare risalente al 1940. L'edificio risulta ubicato alle spalle della casa circondariale Gazzi, in prossimità dello svincolo autostradale Messina Centro (A18 Messina - Catania) e del Policlinico Universitario. La zona in cui è ubicato l'edificio risulta alquanto degradata, tuttavia l'area immediatamente limitrofa risulta in buono stato ed è provvista di tutti i servizi essenziali. L'u.i. prospetta ed ha ingresso lato Sud su ampio slargo adibito a parcheggio pubblico auto, e sui rimanenti lati in aderenza con gli edifici limitrofi.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** POLICLINICO UNIVERSITARIO UNIVERSI-

TA' di MESSINA.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio TPL

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'u.i. è in atto detenuta dagli esecutati e loro familiari

### 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:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; Importo ipoteca: € 97.500,00; Importo capitale: € 65.000,00 ; A rogito di notar Magno Silverio in data 27/11/2006 ai nn. 23865/6368; Registrato a Ufficio Territoriale Messina in data 30/11/2006 ai nn. 50593/28327

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobile; Iscritto/trascritto a Corte di Appello di Messina in data 22/06/2021 ai nn. 16497/12958;

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non documentate

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non vi sono spese condominiali documentate

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G - 191,67 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G, redatto a cura dell'Esperto alla stima

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non documentate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

T	
n	
in	
n	
0	
0	
il	
il	
il	
1	
2	
g	
a	
2	

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo ultrapolare [A/5]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni planimetriche interne ed ampliamento lato Nord

Regolarizzabili mediante: Presentazione progetto

Oneri concessionari: € 2.000,00

Spese tecniche: € 2.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

L'edificio è stato edificato nel 1940, ma ha subito ampliamenti e modifiche di cui non sono rinvenibili titoli edilizi

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Abitazione di tipo ultrapolare [A5]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo ultrapolare [A5] di cui al punto Appartamento**

L'u.i., sita nel comune di Messina villaggio Mangialupi, al piano terra, fa parte di un edificio a schiera, con ingresso diretto da ampio spiazzo pubblico destinato a parcheggio.

L'immobile di tipo ultrapolare, catastato nel 1940, è ubicato in una zona urbanistica fortemente degradata, limitrofa al centro urbano servito da tutti i servizi necessari ed essenziali: facilmente raggiungibile dallo svincolo autostradale Messina centro (A18).

L'area risulta situata alle spalle della casa circondariale Gazzi e poco a Nord del Policlinico Universitario di Messina.

L'immobile presenta rispetto al primo impianto variazioni interne ed ampliamenti, per le quali non sono stati rinvenuti i necessari titoli edilizi, per cui è stato necessario procedere alle opportune variazioni catastali. Il fine lavori di dette variazioni non risulta noto per cui è stato fissato convenzionalmente alla data dei sopralluoghi.

L'u.i. è costituita strutturalmente in muratura relativamente alla parte costruita ab origine, mentre le superfici oggetto di ampliamento risultano di fattura non nota.

L'appartamento è costituito da:

- vano ingresso, in atto chiuso in maniera precaria, prospettante su ampio slargo pubblico destinato a parcheggio dai residenti della zona;
- soggiorno, areato ed illuminato da Sud;
- corridoio che si diparte da detto soggiorno, in posizione pressoché centrale, che disimpegna i restanti vani;
- camera da letto areata ed illuminata indirettamente attraverso lucifere comunicanti con i locali limitrofi, posta a sinistra;
- bagno: posto a destra, areato ed illuminato indirettamente attraverso lucifere comunicanti con i locali limitrofi;
- piccolissimo ripostiglio, posto a destra al termine del corridoio su disimpegno;
- camera da letto, areata ed illuminata direttamente, oggetto di ampliamento;
- cucina, areata ed illuminata direttamente, oggetto di ampliamento.

L'u.i. presente altezze utili interne variabili, in ragione degli ampliamenti subiti e delle tipologie costruttive. Presenta rifiniture di tipo popolare, di recente fattura.

L'u.i. è dotata di impianti elettrici, idrico-sanitari e impianto di riscaldamento (in atto guasto secondo quanto dichiarato dagli esecutati), non a norma.



**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 82; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta esternamente in pessime condizioni: necessita di lavori di manutenzione straordinaria

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello **tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse**Infissi esterni **tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: scarse**Infissi interni **tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti**Pareti esterne **materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti**Pavim. Interna **materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti****Impianti:**Elettrico **tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: sufficienti conformità: non a norma**Fognatura **tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: scarse conformità: non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante 1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 104 / 2021

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto di riscaldamento guasto e privo di libretto di impianto (dichiarazione dell'esecutato)

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'u.i. è composta da n. 5,5 vani di superficie catastale 91 metri quadrati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
U.i.	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
		91,00		91,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1^ 2021

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La stima dell'immobile è stata effettuata applicando il metodo sintetico comparativo, basandosi sull'analisi dei prezzi di mercato per immobili con caratteristiche similari.

Sono stati presi in considerazione i valori medi forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sia quelli reperibili presso le agenzie Immobiliari per immobili similari.

Al valore medio di mercato sono stati applicati dei coefficienti correttivi per tenere conto di: vetustà, stato di manutenzione, regolarità urbanistica, ....

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari OMI ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Comune: MESSINA

Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 12

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m2): (760 - 1100) €/m2;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare locali.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.980,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.i.	91,00	€ 780,00	€ 70.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.980,00
Valore corpo			€ 70.980,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	91,00	€ 70.980,00	€ 70.980,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.647,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.333,00
---	-------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Libero

Il più probabile valore di mercato dell'u.i., oggetto della procedura, in c.t., è pari a € 56.000,00 (diconsi € cinquantaseimila/00).

Messina, li 18.01.2022

L'Esperto alla stima  
dott. ing. Lorenzo Ficarra

