

Espropriazioni immobiliari N. 32/2020  
promossa da: Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Siciliane



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 32/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Siciliane

DEBITORE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2021

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

**SALVATORE LEANDRI**

CF: LND5VT75E03F1581  
con studio in MESSINA (ME) via Grattoni 39  
telefono: 3355228046  
email: [studio.leandri@gmail.com](mailto:studio.leandri@gmail.com)  
PEC: [salvatore.leandri@geopec.it](mailto:salvatore.leandri@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2020

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a ROMETTA Via Graziella Pino 15, frazione Rometta Marea, della superficie commerciale di **120,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano terra dell'edificio di maggior consistenza con struttura in muratura ordinaria. L'accesso al predetto cespite avviene mediante l'ingresso prospettante la pubblica via Graziella Pino n. 15. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: un ingresso - corridoio, due camera (L1 e L2), un pranzo soggiorno, una cucina, un wc, oltre ad una tettoia coperta chiusa con infissi in alluminio e vetro. La superficie esterna lorda (SEL) è pari a mq. 102,63, mentre la superficie calpestabile dell'unità è di circa mq. 80,73. La tettoia coperta sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a mq. 35,50, mentre quella calpestabile è di circa mq. 33,15. L'altezza interna è di mt. 3,00. Inoltre, fa parte integrante della predetta unità immobiliare, il posto auto coperto con ingresso indipendente dalla via Graziella Pino 17. La superficie esterna lorda (SEL) del predetto posto auto è pari a mq. 15,22, mentre quella calpestabile risulta di circa mq. 10,58 ed altezza interna di mt. 3,00. Il pavimento interno di tutti gli ambienti è in ceramica, così come il rivestimento a parete della cucina e del bagno. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro camera, protetti da serrande avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. La tinteggiatura di tutti gli ambienti risulta eseguita con idropittura. Attualmente il cespite è privo di impianto di riscaldamento, mentre la produzione di ACS avviene mediante uno scaldino elettrico di vecchia generazione. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 585 sub. 5 ex 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 165,75 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, piano: T, intestato [REDACTED]
- foglio 1 particella 585 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 22,21 Euro, indirizzo catastale: Via Graziella Pino 17, piano: T, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

**A.1** **posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **7,61** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 585 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 10 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, intestato a [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**120,38 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,61 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.319,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.471,15
Data della valutazione:	22/10/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] dalla moglie sig. [REDACTED] e dal figlio minorenni

### 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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:  
 pignoramento, trascritta il 28/02/2020 ai nn. 5460/3790, a favore di Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Siciliane, contro [REDACTED] derivante da Pignoramento notificato dall'ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Messina in data 31/01/2020  
 pignoramento, trascritta il 23/07/2018 a Messina ai nn. 17482/13295, a favore di Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Siciliane, contro [REDACTED] derivante da Pignoramento notificato dall'ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Messina in data 28/06/2018
- 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:	
L'immobile non ricade in stabile costituito in condominio.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 25/02/1988), con atto stipulato il 25/02/1988 a firma di notaio Giovanni Basile da Lipari, registrato il 15/03/1988 a Lipari ai nn. 162, trascritto il 26/03/1988 a Messina ai nn. 8671/7497.

Le unità immobiliari pervenivano in nuda proprietà al sig. ██████████ per donazione dai genitori ██████████

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 09/02/2005), con atto stipulato il 09/02/2005 a firma di notaio Basile Giovanni ai nn. 46904/11595 di repertorio, trascritto il 10/03/2005 a Messina ai nn. 8885/4965.

Con la morte del sig. ██████████ in data 19/01/1998, accresceva la metà della quota di usufrutto in favore della moglie ██████████, la quale con atto di compravendita sopra specificato, vendeva al figl. ██████████ il diritto di usufrutto.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. 7015**, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a doppia elevazione, rilasciata il 03/01/1964 con il n. 7015 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

**N. Pratic. edilizia 59/07**, intestata a ██████████, per lavori di Realizzazione di una tettoia quale pertinenza di un fabbricato, presentata il 15/02/2007 con il n. 2317 di protocollo, rilasciata il 28/12/2007 con il n. Rep. 1341 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera D.D. n. 1166/DRU del 12/12/2005, l'immobile ricade in zona B1 - art. 47 "Edificate del centro urbano come da P.D.F". Norme tecniche di attuazione ed indici: Riguardano la zona edificata del centro urbano dove si riscontra la compresenza di tipologie architettonicamente unitarie e uniformi con altre costituite da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nelle quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici più o meno recenti. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione) nel rispetto dei seguenti indici: FRAZIONE DI ROMETTA MAREA E FILARI If = 5,00 mc/mq Hmax = 13,00 m.; - numero piani fuori terra 4; Rapporto di copertura: Per aree da mq. 1 a mq.500 il 60% Per aree da mq. 501 a mq. 1.000 il 50% Per aree da mq. 1001 ed oltre, il 40% Per superfici superiori a mq. 3.000 l'edificazione è consentita solo previa lottizzazione, nel rispetto degli indici di zona di cui sopra e degli standard urbanistici pari a mq. 24/ab. da destinarsi esclusivamente a verde pubblico. In detta zona è ammessa la nuova edificazione, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione e la sopraelevazione nel rispetto delle norme e degli indici anzidetti. Nella frazione di Rometta Marea, la nuova edificazione è subordinata in ogni caso alla preventiva attuazione dei disposti di cui al precedente art.20.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il sopralluogo, è stato rilevato che l'immobile nella parte retrostante è servito da un lotto di terreno intercluso identificato con la particella n. 2669, anch'esso intestato al debitore [REDACTED] (vedi visura storica allegata), ma non oggetto di pignoramento. L'accesso al lotto in oggetto (part. 2669) avviene esclusivamente attraverso l'immobile pignorato (part. 585 sub 5 ex sub 1). In tale porzione di terreno, ricade parte della tettoia, in cui sono stati realizzati, tra l'altro, senza alcuna autorizzazione edilizia, un locale lavanderia e uno studiolo.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Negli allegati grafici della C.E. edilizia originaria, nonché nel progetto per l'autorizzazione della tettoia, risulta rappresentato un unico appartamento. In realtà, dalla planimetria catastale in atti (redatta in data 13/07/1971), si evidenziano due unità immobiliari: il sub 5 (ex sub 1) ha destinazione residenziale (cat. A/4), mentre il sub 2 è un box auto (cat. C/6). Le difformità sono regolarizzabili mediante: PdC in sanatoria per frazionamento, cambio di destinazione d'uso e chiusura in struttura precaria di veranda (tettoia). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per PdC in sanatoria comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza: €1.500,00
- Sanzione amministrativa: €516,00
- Chiusura di veranda €/mq 50,00 - art. 50 L.R. 04/2003: €1.657,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad uniformare la planimetria catastale con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, giusta variazione DOCFA n. ME0080443 del 11/10/2021 in atti dal 12/10/2021 con causale AMPLIAMENTO - DIVERSA ISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, attribuendo il nuovo identificativo catastale sub 5

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN ROMETTA VIA GRAZIELLA PINO 15, FRAZIONE ROMETTA MAREA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ROMETTA Via Graziella Pino 15, frazione Rometta Marea, della superficie commerciale di **120,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano terra dell'edificio di maggior consistenza con struttura in muratura ordinaria. L'accesso al predetto cespite avviene mediante l'ingresso prospettante la pubblica via Graziella Pino n. 15. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: un ingresso - corridoio, due camera (L1 e L2), un pranzo soggiorno, una cucina, un wc, oltre ad una tettoia coperta chiusa con infissi in alluminio e vetro. La superficie esterna lorda (SEL) è pari a mq. 102,63, mentre la superficie calpestabile dell'unità è di circa mq. 80,73. La tettoia

coperta sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a mq. 35,50, mentre quella calpestabile è di circa mq. 33,15. L'altezza interna è di mt. 3,00. Inoltre, fa parte integrante della predetta unità immobiliare, il posto auto coperto con ingresso indipendente dalla via Graziella Pino 17. La superficie esterna lorda (SEL) del predetto posto auto è pari a mq. 15,22, mentre quella calpestabile risulta di circa mq. 10,58 ed altezza interna di mt. 3,00. Il pavimento interno di tutti gli ambienti è in ceramica, così come il rivestimento a parete della cucina e del bagno. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro camera, protetti da serrande avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. La tinteggiatura di tutti gli ambienti risulta eseguita con idropittura. Attualmente il cespite è privo di impianto di riscaldamento, mentre la produzione di ACS avviene mediante uno scaldino elettrico di vecchia generazione. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 585 sub. 5 ex 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 165,75 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, piano: T, intestato [REDACTED]
- foglio 1 particella 585 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 22,21 Euro, indirizzo catastale: Via Graziella Pino 17, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CLASSE ENERGETICA:



[169,98 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20211021-083076-25096 registrata in data 21/10/2021

##### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	102,63	x	100 %	=	102,63
Tettoia coperta	35,50	x	50 %	=	17,75
<b>Totale:</b>	<b>138,13</b>				<b>120,38</b>

**ACCESSORI:**

**posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **7,61** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 585 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 10 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, intestato a [REDACTED]

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq. 750,00. Sono stati applicati, diversi coefficienti di ragguaglio per le superfici, in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 100% per la superficie commerciale, 50% per la tettoia coperta e 50% per il posto auto coperto di pertinenza dell'immobile. Ricavando di fatto, per l'appartamento sub 5 ex sub 1, una SEL pari a mq. 120,38, mentre per il box auto una SEL pari a mq. 7,61.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,38	x	750,00	=	<b>90.285,00</b>
Valore superficie accessori:	7,61	x	750,00	=	<b>5.707,50</b>
					<b>95.992,50</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 95.992,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 95.992,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq. 750,00. Sono stati applicati, diversi coefficienti di

ragguaglio per le superfici, in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 100% per la superficie commerciale, 50% per la tettoia coperta e 50% per il posto auto coperto di pertinenza dell'immobile. Ricavando di fatto, per l'appartamento sub 5 ex sub 1, una **SEL pari a mq. 120,38**, mentre per il box auto una **SEL pari a mq. 7,61**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Rometta, agenzie: Rometta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Il sole 24 ore, il borsino immobiliare

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- da 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	120,38	7,61	95.992,50	95.992,50
				<b>95.992,50 €</b>	<b>95.992,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.673,50**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.319,00**

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

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€ 13.847,85**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.471,15**

data 22/10/2021

il tecnico incaricato  
SALVATORE LEANDRI



