



**TRIBUNALE ORDINARIO -
MESSINA**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Domenico Armaleo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ing. Gabriella Lombardo

CF:LMBGRL74E43F158H

con studio in MESSINA (ME) VIA CONSOLARE POMPEA 75, condominio casa del g

telefono: 00393473659864

email: gabriellalombardo@tiscali.it

PEC: gabriella.lombardo@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MESSINA Via dei Bottai pal.8, frazione San Filippo, quartiere Villagio CEP, della superficie commerciale di **88,93** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile si trova al primo piano una palazzina di edilizia popolare a quattro elevazioni fuori terra. Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente alla data del 1/09/1967. Quanto sopra è stato anche dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita dell'immobile. Dal confronto tra l'attuale stato di fatto e la planimetria catastale allegata all'atto di acquisto dell'immobile, avvenuto l'1/06/2009, conforme allo stato dei luoghi fino a quella data, secondo quanto dichiarato dalle parti nello stesso atto, emergono delle difformità che riguardano i volumi edificati. Tali modifiche consistono nella presenza di un vano in calcestruzzo armato, realizzato sulla porzione di giardino individuato dalla particella n. 755 sub. 40 del foglio di mappa n. 140 del Comune di Messina (giardino di pertinenza ex part. 867 graffiata all'appartamento). La copertura piana di tale vano, provvista di parapetto in muratura, infissi in alluminio e copertura in pannelli coibentati, costituisce una veranda posta in diretta comunicazione con l'immobile di proprietà [REDACTED]. Una scala interna in calcestruzzo permette di raggiungere il vano sottostante. Come risulta da ricerche esperite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Messina, detta superfetazione, per un volume complessivo di mc 360 circa (due piani della superficie di mq 60 circa cadauno), risulta priva di alcun titolo che ne abbia autorizzato l'edificazione. Dalle stesse ricerche è emerso come non sia possibile ottenere, per dette opere, alcuna autorizzazione in sanatoria. L'attuale stato dei luoghi viene rappresentato nella pianta allegata. La pianta catastale rappresenta, invece, la porzione legittima dell'immobile che si compone di tre vani, oltre cucina, bagni e disimpegno. Anche all'interno dell'appartamento risulta siano state apportate modifiche abusive che riguardano la chiusura in muratura del balcone posto sul lato ovest dell'edificio, con conseguente aumento della volumetria e modifica del prospetto del palazzo. In una terza pianta, infine, sono state campite le costruzioni abusive. La stima contenuta nella presente relazione riguarda esclusivamente la porzione di immobile edificata legittimamente. È stato calcolato, tuttavia, il costo previsto per la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello status quo ante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 755 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 02, categoria A/4, classe 09, consistenza 5,5 vani, rendita 116,46 Euro, indirizzo catastale: Via 17 V Messina, piano: T, intestato [REDACTED]
- foglio 140 particella 755 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 02, categoria A/4, classe 09, consistenza 5,5 vani, rendita 116,46 Euro, indirizzo catastale: Via 17 V Messina, intestato a [REDACTED]
giardino di pertinenza, attualmente occupato dalla porzione di immobile edificata abusivamente

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,93 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.144,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.144,88
Data della valutazione:	27/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 01/06/2009 a firma di Dott. Nunzio Arrigo notaio ai nn. 12773/3365 di repertorio, iscritta il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20848/3908, a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 194000.

Importo capitale: 97000.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/05/2021 a firma di Ufficiale Giudizioario Corte D' Appello di Messina ai nn. 1272 di repertorio, trascritta il 21/05/2021 a Messina ai nn. 13311/10397, a favore di Red Sea SPV S.r.l., contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo

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:

Non risulta costituito alcun condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (fino al 21/12/1998), registrato il 24/06/1999 a Messina ai nn. 20/2171

██████████ per la quota di 14/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2006 a firma di Noaio Dot. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 14/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Dott. Nunzio Arrigo Notaio ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 14/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 14/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 70/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 10/490 (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 10/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 10/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 70/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 10/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 70/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189



██████████ per la quota di 10/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 70/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 10/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 10/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ per la quota di 70/490, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. /20847/14189

██████████ per la quota di 14/490, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/1998 fino al 23/02/2006), registrato il 29/01/2007 a Desio ai nn. 83/2007

██████████ la quota di 7/490, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2006 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

██████████ la quota di 7/490, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2006 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo ai nn. 12772/3364 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sant'Angelo di Brolo ai nn. 20847/14189

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato edificato in data antecedente 11/09/1967.

E' stato realizzato, tuttavia, un intervento di ampliamento, privo del necessario titolo abilitativo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta realizzato un intervento di ampliamento dell'immobile, privo di alcun titolo autorizzativo

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Porzione abusiva realizzata in ampliamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta realizzato un intervento di ampliamento dell'immobile, privo di titolo autorizzativo, non rappresentato nella pianta catastale

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

Questa situazione è riferita solamente a porzione abusiva realizzata in ampliamento.

La conformità catastale potrà essere ripristinata dopo l'intervento di demolizione delle opere abusive

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



1111111111

CRITICITA' ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta realizzato un intervento di ampliamento dell'immobile, privo di alcun titolo autorizzativo

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato di fatto autorizzato: € 15.000,00

Questa situazione è riferita solamente a porzione abusiva realizzata in ampliamento

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MESSINA VIA DEI BOTTAI PAL.8, FRAZIONE SAN FILIPPO, QUARTIERE
VILLAGGIO CEP

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via dei Bottai pal.8, frazione San Filippo, quartiere Villagio CEP, della superficie commerciale di **88,93** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (). L'immobile si trova al primo piano una palazina di edilizia popolare a quattro elevazioni fuori terra. Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente alla data del 1/09/1967. Quanto sopra è stato anche dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita dell'immobile. Dal confronto tra l'attuale stato di fatto e la planimetria catastale allegata all'atto di acquisto dell'immobile, avvenuto l'1/06/2009, conforme allo stato dei luoghi fino a quella data, secondo quanto dichiarato dalle parti nello stesso atto, emergono delle difformità che riguardano i volumi edificati. Tali modifiche consistono nella presenza di un vano in calcestruzzo armato, realizzato sulla porzione di giardino individuato dalla particella n. 755 sub. 40 del foglio di mappa n. 140 del Comune di Messina (giardino di pertinenza ex part. 867 graffiata all'appartamento). La copertura piana di tale vano, provvista di parapetto in muratura, infissi in alluminio e copertura in pannelli coibentati, costituisce una veranda posta in diretta comunicazione con l'immobile di proprietà (). Una scala interna in calcestruzzo permette di raggiungere il vano sottostante. Come risulta da ricerche esperite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Messina, detta superfetazione, per un volume complessivo di mc 360 circa (due piani della superficie di mq 60 circa cadauno), risulta priva di alcun titolo che ne abbia autorizzato l'edificazione. Dalle stesse ricerche è emerso come non sia possibile ottenere, per dette opere, alcuna autorizzazione in sanatoria. L'attuale stato dei luoghi viene rappresentato nella pianta allegata. La pianta catastale rappresenta, invece, la porzione legittima dell'immobile che si compone di tre vani, oltre cucina, bagni e disimpegno. Anche all'interno dell'appartamento risulta siano state apportate modifiche abusive che riguardano la chiusura in muratura del balcone posto sul lato ovest dell'edificio, con conseguente aumento della volumetria e modifica del prospetto del palazzo. In una terza pianta, infine, sono state campite le costruzioni abusive. La stima contenuta nella presente relazione riguarda esclusivamente la porzione di immobile edificata legittimamente. E' stato calcolato, tuttavia, il costo previsto per la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il

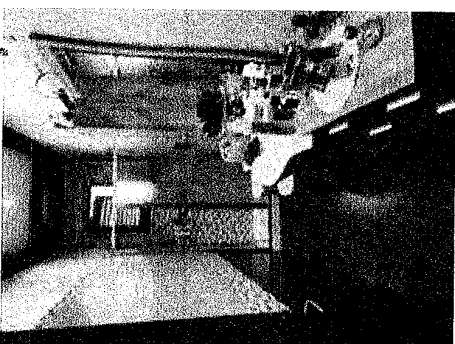
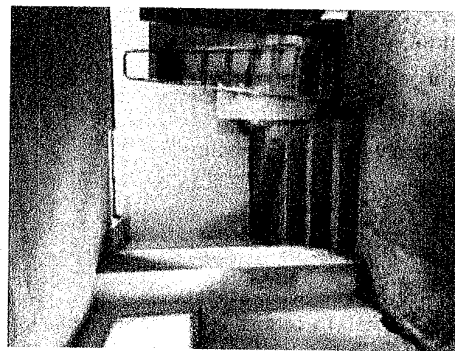
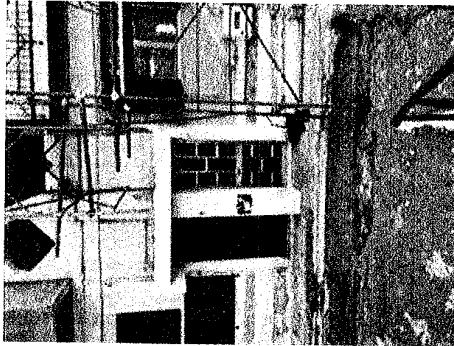


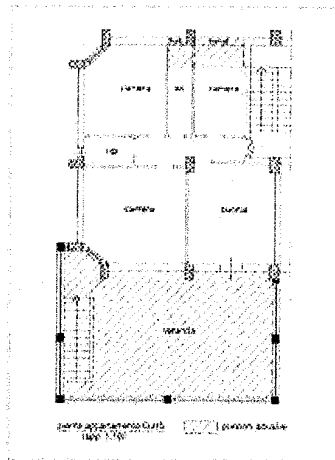
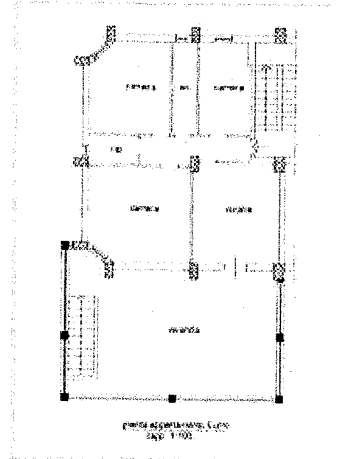
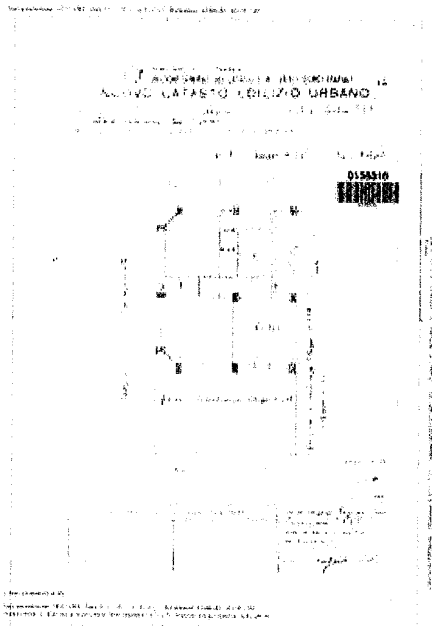
ripristino dello staus quo ante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 755 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 02, categoria A/4, classe 09, consistenza 5,5 vani, rendita 116,46 Euro, indirizzo catastale: Via 17 V Messina, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 140 particella 755 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 02, categoria A/4, classe 09, consistenza 5,5 vani, rendita 116,46 Euro, indirizzo catastale: Via 17 V Messina, intestato a [REDACTED] giardino di pertinenza, attualmente occupato dalla porzione di immobile edificata abusivamente

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2009

Fonte di informazione: archivio Notaio Dott. Nunzio Arrigo

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.067,42 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (01/12/2022)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,93 x 1.100,00 = 97.817,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore del 15% per per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-14.672,63

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.144,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.144,88

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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: locali e telematiche, osservatori del mercato immobiliare Banca dati osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate

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	88,93	0,00	83.144,88	83.144,88
				83.144,88 €	83.144,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.144,88**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.144,88**

data 27/04/2023

il tecnico incaricato
Ing. Gabriella Lombardo

