



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Palatino SPV s.r.l.

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Avv. Gaetano Urzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2025

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI RIZZO

CF: RZZGNN66A01F158Q

Con studio in MESSINA (ME) VIA PALERMO N. 265

telefono: 345.8452453

email: archgrizzo@gmail.com

PEC: giovanni.rizzo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento in MESSINA, Via San Carlo (ex Via 41/A) n. 12, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova a pochi chilometri dal centro città, in zona molto popolosa e con tessuto urbano caratterizzato da tipologie di vecchia costruzione post terremoto, abitazioni singole ed edifici anni 60/70. Il quartiere Valle degli Angeli in cui ricade l'immobile è prevalentemente popolare e in parte degradato, anche se vicino a qualsiasi attività commerciale e ben collegato con mezzi pubblici al resto della città.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario. Non vi è impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 3.00
Identificazione catastale:

- foglio 133, particella 315, sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via San Carlo snc, Piano T, intestato a ***DATO OSCURATO***, nato a Messina il 21/09/1977
Coerenze: A nord con part.242, a sud con cortiletto con rampa d'accesso e con part. 307, ad est con part. 314 e ad ovest con part. 463, tutte di proprietà altre ditte
L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito ante '67.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.800,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.120,00
Data della valutazione:	21/03/2025

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**, iscritta in data 23/03/2006 ai nn. 12549/4433, con atto del 21/03/2006 n. 13416/5083, a firma Notaio Parisi, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 104.000,00

Importo capitale: € 52.000,00

Durata ipoteca: 20 anni

Ipoteca **legale**, iscritta in data 03/12/2010 ai nn. 38439/7347, a favore di SERIT Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione sede Messina contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 del 29/11/2010 n. rep. 59728/2010

Importo ipoteca: € 25.670,06

Importo capitale: € 12.835,03

Ipoteca **legale**, iscritta in data 15/03/2019 ai nn. 6692/923 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma (cod. fisc.: 13756881002) contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Ruolo esattoriale del 14/03/2019 n. rep. 2170/11919

Importo ipoteca: € 163.352,78

Importo capitale: € 81.676,39

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n. 3698 del 30/12/2022 emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Messina, trascritto il 09/02/2023 ai nn. 3558/2882, a favore di ***DATO OSCURATO*** 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***:**
derivante da Atto di compravendita del 21/03/2006 n. rep. 13415/5082 a firma Notaio Parisi, trascritto il 23/03/2006 nn. 12548/6498 a favore di *****DATO OSCURATO***** contro *****DATO OSCURATO*****

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/8 di piena proprietà ciascuno, pervenuta per successione in morte di *****DATO OSCURATO*****, nata il 16/12/1947 e deceduta il 21/06/2004, con denuncia di successione registrata il 23/06/2005 n. rep. 4/119, trascritta il 24/12/2005 ai nn. 49817/27212
- *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/12 di piena proprietà ciascuno, pervenuta per successione in morte di *****DATO OSCURATO*****, nato il 01/07/1943 e deceduto il 14/09/2001, con denuncia di successione registrata il 03/10/2001 n. rep. 52/2275, trascritta il 26/06/2003 ai nn. 17920/14475
- *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno, pervenuta per successione in morte di *****DATO OSCURATO*****, nata il 18/01/1915 e deceduta il 16/01/2001, con denuncia di successione del 10/07/2001 n. rep. 31/2266, trascritta il 26/05/2003 ai nn. 14867/11977
- *****DATO OSCURATO***** per la quota di 1/6 di piena proprietà, *****DATO OSCURATO***** per la quota di 1/12 ciascuno di piena proprietà, pervenuta per successione in morte di *****DATO OSCURATO*****, nato il 12/809/1908 e deceduto il 14/07/1988, con denuncia di successione n. rep. 2/1738, trascritta il 20/02/1989 ai nn. 4781/4050
- *****DATO OSCURATO*****, nato a Catania il 12/09/1908 e deceduto a Messina il 14/07/1988

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante '67.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade nella Zona "B5" - di recupero - del P.R.G. vigente del Comune di Messina, in forza di delibera approvata con D.D.R. n. 686/2002, e nella variante generale del P.R.G. adottata con delibera di c.c. 29/C del 06/04/98.

Le zone B5 comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione. In particolare la sottozona B5/b in cui ricade l'immobile risulta a prevalente presenza di edilizia degradata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile è stato costruito ante '67.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

la planimetria depositata presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto rilevato. Nello specifico, le pareti perimetrali che delimitavano i due pozzi luce segnati in planimetria – uno che dava affaccio al disimpegno e ad una stanza da letto e l'altro al bagno - sono state demolite per ottenere gli ampliamenti dei due vani suddetti. Nel w.c. è stata realizzata una presa d'aria e luce sul soffitto. Nella stanza da letto è presente una finestra alta (luce), con inferriate, che permette il passaggio di luce e aria ma non l'affaccio sul fondo del vicino. La corte di accesso è stata chiusa con struttura precaria e portoncino in ferro e vetro.

L'indirizzo catastale è Via San Carlo snc; quello confermato dal debitore è Via 41/A n. 12. La Via 41/A risulta essere adesso Via Rampa Cardinale Innocenzo Cybo, come da cartello posto all'inizio della traversa che giunge all'immobile.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile è stato costruito in data antecedente l'01/09/1967, pertanto non sono stati reperiti fascicoli sulla costruzione del fabbricato negli archivi del dipartimento edilizia.

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



BENI IN MESSINA (ME) VIA SAN CARLO N. 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in MESSINA, Via San Carlo (ex Via 41/A) n. 12, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova a pochi chilometri dal centro città, in zona molto popolosa e con tessuto urbano caratterizzato da tipologie di vecchia costruzione post terremoto, abitazioni singole ed edifici anni 60/70. Il quartiere Valle degli Angeli in cui ricade l'immobile è prevalentemente popolare e in parte degradato, anche se vicino a qualsiasi attività commerciale e ben collegato con mezzi pubblici al resto della città.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario. Non vi è impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 3.00
Identificazione catastale:

- foglio 133, particella 315, sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via San Carlo snc, Piano T, intestato a ***DATO OSCURATO***, nato a Messina il 21/09/1977
Coerenze: A nord con part.242, a sud con cortiletto con rampa d'accesso e con part. 307, ad est con part. 314 e ad ovest con part. 463, tutte di proprietà altre ditte
L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito ante '67.



Via San Carlo ora Rampa Cardinale Innocenzo Cybo



Rampa di accesso



Scala con cortiletto di arrivo e portoncino esterno al n. civico 12



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il quartiere Valle degli Angeli in cui ricade l'immobile è prevalentemente popolare e in gran parte degradato, anche se vicino a qualsiasi attività commerciale e ben collegato con mezzi pubblici al resto della città.

Il traffico nella zona è abbastanza congestionato, i parcheggi sono insufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuole

al di sotto della media 

farmacie

nella media 

supermercati

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,0 km

nella media 

autobus distante 0,1 km

nella media 

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarsa 

panoramicità:

pessima 

livello di piano:

mediocre 

luminosità:

scarsa 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è raggiungibile solo da stradina pedonale inizialmente pianeggiante, da cui si diparte poi una lunga e ripida scalinata; l'appartamento si compone di una corte di ingresso chiusa con struttura precaria in alluminio e vetri, una cucina/tinello, 2 stanze da letto, un bagno e un disimpegno. E' totalmente circondato da fabbricati di altre ditte, pertanto non ha spazi esterni tranne il cortiletto di sbarco della seconda scaletta e riceve poca luce naturale. Complessivamente è in buone condizioni di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in ceramica

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno
tamburato

nella media 

Delle Strutture:

solai: latero-cementizi

nella media 

strutture verticali: muratura di mattoni pieni

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

fognatura: con recapito in collettore comunale

nella media 

idrico: rete di distribuzione da acquedotto comunale

nella media 





Corte d'ingresso chiusa a vetri



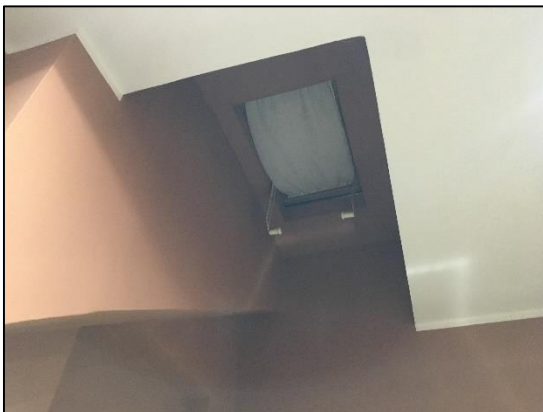
Tinello



Cucina



Bagno



Apertura soffitto bagno



Stanza da letto

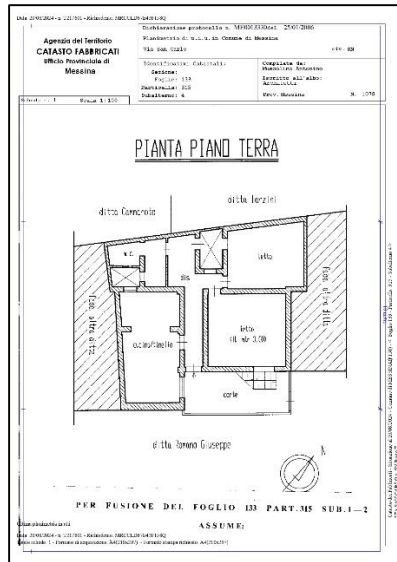
CONSISTENZA:

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	75,00	x	100 %	=	75,00
Corte	10,00	x	30%	=	3,00
Totale:	80,00				78,00





Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via dei Serafini

Superfici principali e secondarie: 68 mq

Prezzo: 44.000,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via S. Gabriele

Superfici principali e secondarie: 70 mq

Prezzo: 47.000,00 pari a 671,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Napoli

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Prezzo: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

O.M.I. – dati riferiti al 1° semestre 2024

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1000,00

Note: L'immobile ricade nella Fascia/zona "C1/Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI –
PROVINCIALE"

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari esistenti in zona e di cui è noto il valore. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in zona, caratterizzata da insediamenti edilizi popolari di vecchia costruzione e prevalentemente degradati. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 1. semestre 2024, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonché i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione e condizioni di manutenzione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per abitazioni con caratteristiche similari, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame pari a € 600,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00	x	600,00	=	€ 46.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.800,00
---	---------------------

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 Comune di Messina, agenzie: sitoweb www.idealista.it, osservatori del mercato immobiliare osservatorio OMI

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	78,00	0,00	46.800,00	46.800,00
				46.800,00 €	46.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 46.800,00

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: €. 4.680,00

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: €. 42.120,00

data 21/03/2025

il tecnico incaricato
GIOVANNI RIZZO

