



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

154/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leviticus SPV s.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Giuseppe Minutoli

CUSTODE:

Avv. Carmelo Pirrotta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI RIZZO

CF: RZZGNN66A01F158Q

con studio in MESSINA (ME) VIA NUOVA PANORAMICA DELLO STRETTO, N. 2725

telefono: 090311936

email: archgrizzo@alice.it

PEC: giovanni.rizzo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Casa indipendente a MESSINA Via Marotta snc, della superficie commerciale di **68,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è una casa indipendente originariamente su 2 livelli, con accesso direttamente da pubblica stradella cieca, ubicata in una zona con tipologie edilizie limitrofe simili prevalentemente popolari. Le condizioni generali sono mediocri, sia esternamente che internamente, e il piano secondo non risulta autorizzato nè catastato. Non vi è impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 , ha un'altezza interna di m. 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 180 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 4 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Via Marotta snc, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.935,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.935,00
Data della valutazione:	10/06/2022

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:

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 14/03/2014, n. rep. 21697/10638, stipulato da Notaio [redacted] trascritto il 19/03/2014 ai nn. [redacted] favore di [redacted] la quota di 1/2 ciascuno - in regime di comunione legale dei beni - di piena proprietà dell'immobile in oggetto

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**, del 07/04/2008 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 15537/6494 di repertorio, iscritta il 08/04/2008 ai nn. [redacted] favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. sede Lodi, contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €130.080,00.

Importo capitale: €65.040,00.

Durata ipoteca: 25 anni

Ipoteca **legale**, del 28/05/2019 ai nn. [redacted] di repertorio, iscritta il 04/06/2019 ai nn. 14258/1720, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a. sede Messina, contro [redacted] derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: €56.713,32.

Importo capitale: €28.356,66.

La formalità è riferita anche ad altri immobili oltre quello oggetto della presente stima

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, del 02/09/2021 a firma di Uff. Giudice Corte d'Appello Messina ai nn. 2321 di repertorio, trascritto il 28/09/2021 ai nn. [redacted] favore di Leviticus SPV s.r.l. sede Roma, contro [redacted]

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]
per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il



27/04/1999 a firma di Notaio Gaetano Parisi ai nn. 5251 di repertorio, trascritto il 28/04/1999 ai nn.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Diversa distribuzione spazi interni presentata il 06/11/1998, rilasciata il 17/12/1998 al n. C02323

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 32 dell'08/06/2000.

L'immobile ricade in zona B4a - di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

If: mc/mq 1,50

Numero max piani f.t.: 3,00

Altezza mx: m. 11,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile presenta al piano primo una scala che porta ad un secondo piano non previsto dal progetto approvato, costituito da un unico vano areato e illuminato, con copertura a falde.

L'immobile risulta **non conforme**, ma non è possibile determinare se il piano secondo possa essere regolarizzabile, in quanto le ricerche agli uffici competenti non hanno prodotto al momento alcuna documentazione inerente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale è relativa ai due piani previsti dal progetto depositato. Al piano terra è stato demolito il muro trasversale che divideva in due vani l'unico vano che compone attualmente il piano terra. Il secondo piano non risulta catastato in quanto non autorizzato.

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

Le difformità relative al piano terra sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale DOCFA

Costi di regolarizzazione:

- Spese di presentazione e competenze del tecnico : €700,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato possibile reperire il fascicolo relativo all'immobile in oggetto, pertanto si presume che il piano secondo sia stato realizzato abusivamente, visto che sono stati catastati solo il piano terra e il primo piano..

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA MAROTTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Casa indipendente a MESSINA Via Marotta snc, della superficie commerciale di **68,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è una casa indipendente originariamente su 2 livelli, con accesso direttamente da pubblica stradella cieca, ubicata in una zona con tipologie edilizie limitrofe simili prevalentemente popolari. Le condizioni generali sono mediocri, sia esternamente che internamente, e il piano secondo non risulta autorizzato nè catastato. Non vi è impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 , ha un'altezza interna di m. 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 180 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 4 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Via Marotta snc, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media 

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

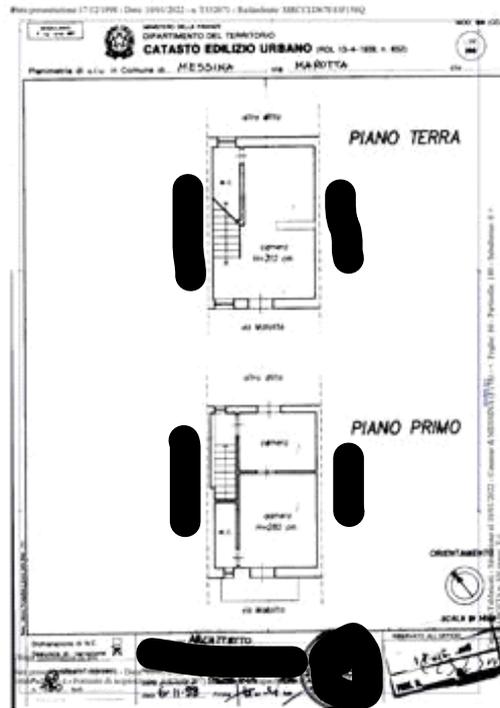
esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 





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: Casa indipendente su 2 piani
Indirizzo: contrada Marotta
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.000,00 pari a 753,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.idealista.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: via Piano Marotta
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 58.000,00 pari a 773,33 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: ww.idealista.it
Descrizione: Casa indipendente su 2 piani
Indirizzo: Faro Superiore
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 687,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Fascia/zona Periferica/FARO SUPERIORE/MAROTTAO CASALOTTO/ CURCURACI/SPERONE - Codice di zona D4 - Microzona catastale n. 14

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 aree geografiche pressochè limitrofe, ubicati in zone periferiche caratterizzate da insediamenti edilizi di tipo popolare. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 2. semestre 2021, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonchè i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati. Il valore unitario così determinato sarà corretto, se necessario, mediante i coefficienti di merito o di deprezzamento, o secondo la destinazione d'uso. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione 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 €700,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,05	x	700,00	=	47.635,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.635,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.635,00**

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: sito web 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	68,05	0,00	47.635,00	47.635,00
				47.635,00 €	47.635,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.935,00**

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: **€ 46.935,00**

data 10/06/2022

il tecnico incaricato
GIOVANNI RIZZO



MODULARIO
F. rig. rend. 407

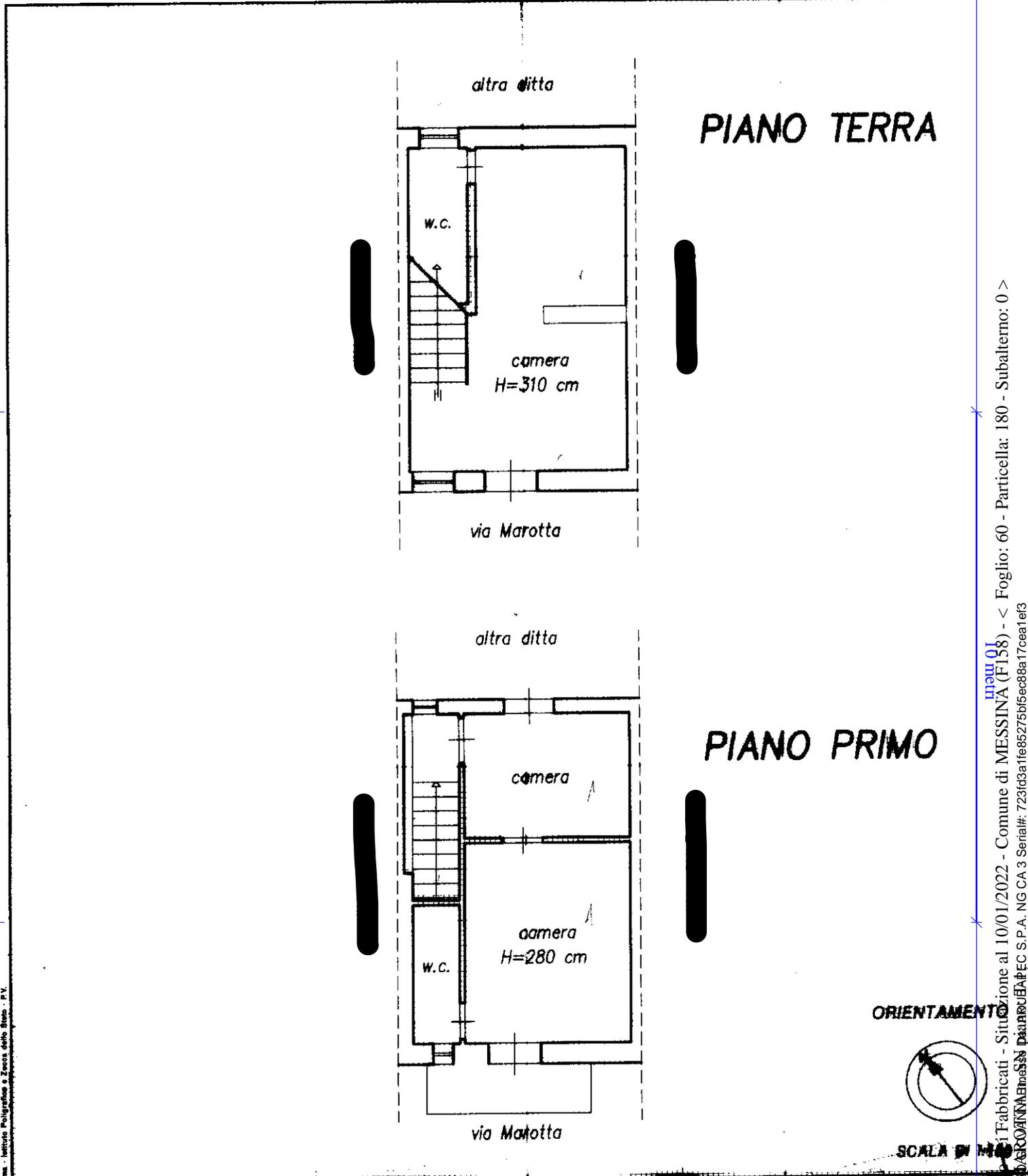


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MESSINA via MAROTTA civ.

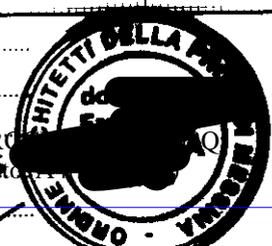


Penna: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

nuovo 01
Catasto Edilizio Urbano - Comune di MESSINA (FI58) - < Foglio: 60 - Particella: 180 - Subalterno: 0 >
Catasto Edilizio Urbano - Comune di MESSINA (FI58) - < Foglio: 60 - Particella: 180 - Subalterno: 0 >
Catasto Edilizio Urbano - Comune di MESSINA (FI58) - < Foglio: 60 - Particella: 180 - Subalterno: 0 >

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Ultima planimetria in atti

Compilata dal **ARCHITETTO**
 (Titolo, cognome e nome)
 F. [redacted]
 Iscritto all'Albo degli Architetti
 della Provincia di **MESSINA**
 data **6-11-98** Firma **[signature]**



RISERVATO ALL'UFFICIO
 17/12/98
 [signature]
 [initials]

Data presentazione: 17/12/1998 - Data: 10/01/2022 - n. T332071 - Richiedente: MRCCLD67E43F158Q
 Totale Fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - n. sub.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/05/2022

Dati identificativi: Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **60** Particella **180**

Busta mod.58: **19239**

Classamento:

Rendita: **Euro 115,69**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/4^a**, Classe **11**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: VIA MAROTTA n. SN Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **68 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **67 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/02/2004 in atti dal 27/02/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 601/2004)

Annotazioni: - PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO 2/60; Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **60** Particella **180**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **60** Particella **180**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/02/2004 in atti dal 27/02/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 601/2004)

Annotazioni: - PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO 2/60

> **Indirizzo**

VIA MAROTTA n. SN Piano T-1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/02/2004 in atti dal 27/02/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 601/2004)

Annotazioni: - PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO 2/60



> Dati di classamento

Rendita: **Euro 115,69**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/4^a**, Classe **11**, Consistenza **4 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/02/2004 in atti dal 27/02/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 601/2004)

Annotazioni: - PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO 2/60; Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

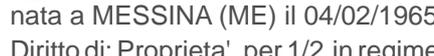
Totale: **68 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **67 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/12/1998, prot. n. C02323

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. 
nato a MESSINA (ME) il 18/02/1962
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/02/2004 in atti dal 27/02/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 601/2004)

> 2. 
()
nata a MESSINA (ME) il 04/02/1965
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Lotto 1 – Casa indipendente Via Marotta snc

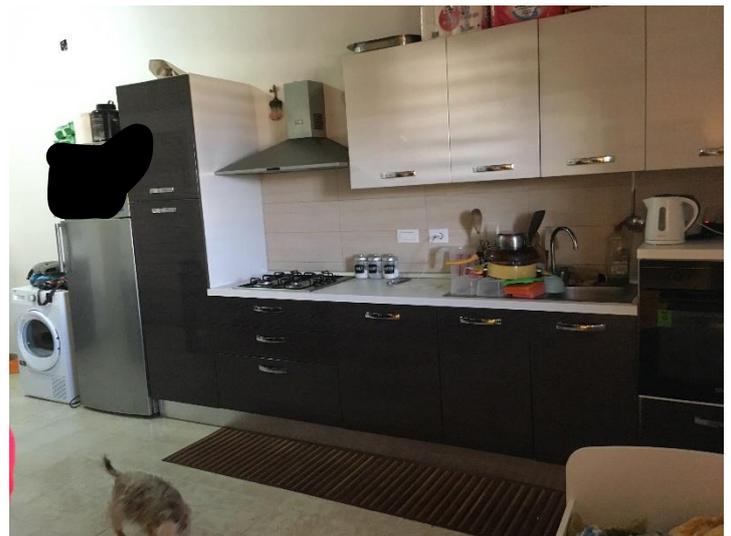
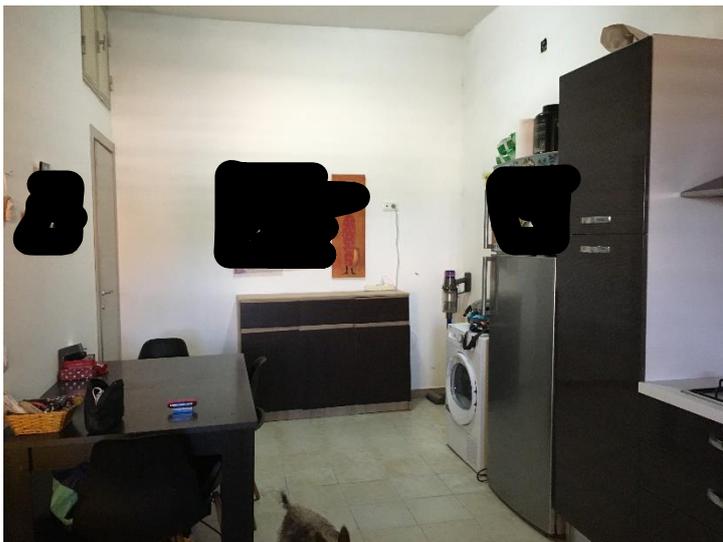
Fig. 60 – part. 180



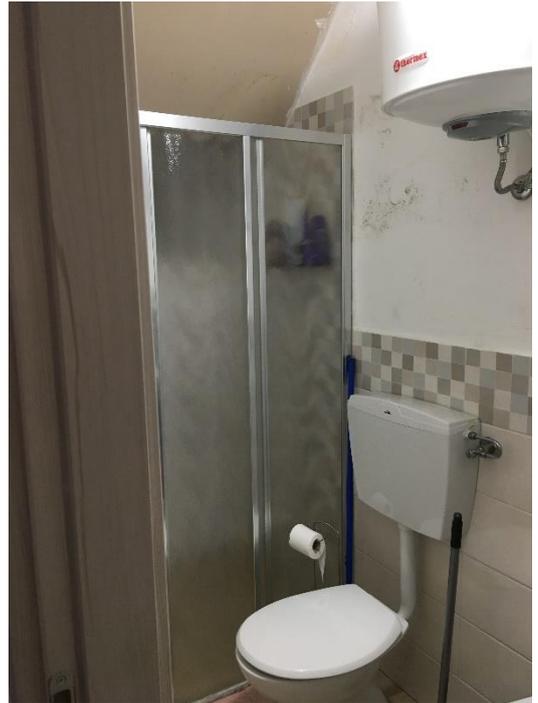
Via Marotta



Prospetto su Via Marotta



Soggiorno/cottura piano terra



Bagno piano terra



Scala da piano terra a piano 1°



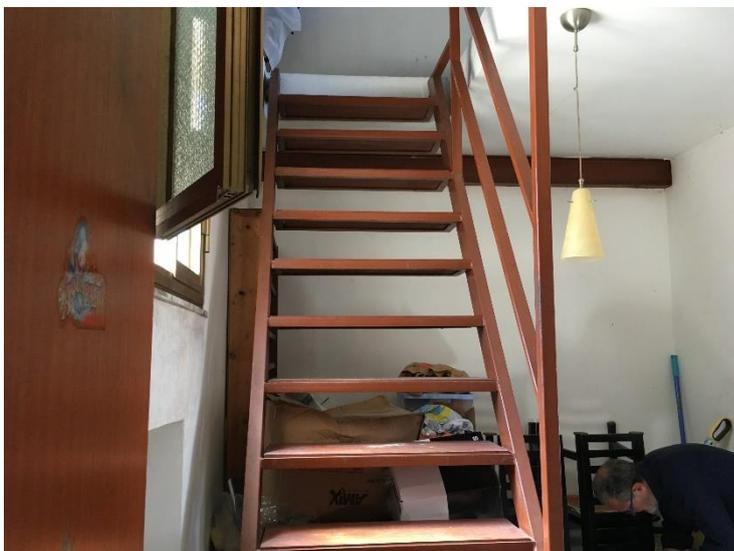
Finestra vano piano 1°



Stanza da letto piano 1°



Bagno piano 1°



Scala da piano 1° a piano 2°



Piano 2° non catastato



Piano 2° non catastato



Colmo del tetto piano 2°



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

154/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leviticus SPV s.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Giuseppe Minutoli

CUSTODE:

Avv. Carmelo Pirrotta

CHIARIMENTI

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI RIZZO

CF:RZZGNN66A01F158Q

con studio in MESSINA (ME) Via Palermo n. 265

email: archgrizzo@gmail.com

PEC: giovanni.rizzo@archiworldpec.it

A seguito di richiesta dell'Avv. Carmelo Pirrotta, custode giudiziario nella presente procedura si chiariscono i seguenti punti.

Domanda Avv. Pirrotta

Indicare in dipendenza di quali titoli edilizi è stato costruito il fabbricato, antecedenti la pratica per diversa distribuzione degli spazi interni presentata il 6.11.1998 e rilasciata il 17.12.1998 al n. C02323 o attestazione che trattasi di costruzione ante 1.9.1967;

Risposta Arch. Rizzo

L'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente il 1/9/1967 e quindi in assenza di titolo edilizio perchè al di fuori della delimitazione del centro abitato del Comune di Messina.

Domanda Avv. Pirrotta

Chiarire se la consistenza stimata (sup. comm. mq. 68,05) si riferisce solo ai piani terra e primo;

Risposta Arch. Rizzo

La consistenza stimata è la somma delle superfici del piano terra e del primo piano.

Domanda Avv. Pirrotta

Indicare per il piano secondo, dichiarato non conforme e non regolarizzabile, i costi di demolizione da detrarre dal prezzo base d'asta.

Risposta Arch. Rizzo

In riferimento a ciò lo scrivente ritiene che stante le condizioni al contorno dell'immobile pignorato, per il ripristino della situazione originaria è necessario redigere **un progetto di demolizione** (che esula dal mandato di stima) che preveda:

- la demolizione della copertura e delle pareti laterali al confine con altre ditte;
 - la demolizione degli infissi;
 - la rimozione della scala di accesso all'ultimo solaio;
 - la rimozione di cavidotti elettrici;
 - la chiusura della buca della scala nel punto di sbarco della scala;
 - la posa di una nuova impermeabilizzazione previa nuova predisposizione del massetto delle pendenze per il convogliamento delle acque meteoriche nei pluviali esistenti;
 - approntamento ponteggi;
 - trasporto a rifiuto di materiali provenienti dagli sfabbricidi compreso oneri di accesso alla discarica.
- Tale progetto dovrà comprendere anche gli oneri della sicurezza.

Lo scrivente ritiene che allo stato attuale non possano quantificarsi i costi e suggerisce che nell'avviso di vendita vengano informati i possibili acquirenti, per le loro valutazioni, delle lavorazioni da effettuare come sopra indicate.

Messina, 14 ottobre 2023



The image shows a circular professional stamp of the architect Giovanni Rizzo. The stamp contains the text: 'Dott. Arch. GIOVANNI RIZZO n° 726'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Giovanni Rizzo'.