

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

promossa da: **Dobank Spa mandataria di Unicredit Spa Oggi Prisma SPV srl**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **196/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13 ottobre 2020

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 San Pantaleo 13 - Villaggio Bordonaro - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001 – Appartamento

**Corpo:** 001

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a Messina il 26.03.1976 C.F. OMISSISF, foglio 122, particella 2324, subalterno 21, indirizzo via San Pantaleo 13, piano terra, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5, superficie 86, rendita € 255,65

### 2 Stato di possesso

.

**Bene:** via San Pantaleo 13 - Villaggio Bordonaro - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** 001

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

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

**Bene:** via San Pantaleo 13 - Villaggio Bordonaro - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** 001

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via San Pantaleo 13 - Villaggio Bordonaro - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** 001

**Creditori Iscritti:** Dobank Spa mandataria di Unicredit Spa Oggi Prisma SPV srl

### 5. Comproprietari

**Beni:** via San Pantaleo 13 - Villaggio Bordonaro - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** 001

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via San Pantaleo 13 - Villaggio Bordonaro - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** 001

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via San Pantaleo 13 - Villaggio Bordonaro - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** 001

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:** via San Pantaleo 13 - Villaggio Bordonaro - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Valore complessivo intero:** 97.000,00

**Beni in Messina (ME)**  
**Località/Frazione Villaggio Bordonaro**  
 via San Pantaleo 13

### **Lotto: 001 - Appartamento**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - La certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998, agli atti della procedura, è stata redatta dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia, in data 03 febbraio 2020.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - All'esecutato OMISSIS (proprietà 1/1), l'u.i. pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Antonietta Ardizzone in data 18.07.2005 rep. 5021/1134 trascritto il 23.07.2005 ai nn. 28028/15633 da potere di OMISSIS nato a Messina il 18.08.1963, C.F. OMISSIS (proprietà 1/2) e OMISSIS nata a Messina il 27.09.1968, C.F. OMISSIS (proprietà 1/2). Ai signori OMISSIS e OMISSIS (proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale) l'u.i. pervenne con atto di compravendita del notar Maria Cristina Macrì Pellizzeri da Messina in data 28.07.1992 rep. n. 22754 trascritto il 05.08.1992 ai nn. 23667/19949. ISCRIZIONE nn. 28029/9300 del 23.07.2005, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito del notaio Antonietta Ardizzone in data 18.07.2005 rep. n. 5022 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, C.F. 05102070827 (proprietà 1/1) e contro OMISSIS nato a Messina il 26.03.1976, C.F. OMISSISF (proprietà 1/1), debitore non datore OMISSIS nata a Messina il 31.05.1948, C.F. OMISSIS, capitale € 105.000,00, ipoteca € 157.500,00, durata 20 anni. TRASCRIZIONE nn. 2368/1746 del 30.01.2020, nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina in data 31.08.2019 rep. n. 2865, trascritto in data 30.01.2020 ai nn. 2368/1746 a favore di Unicredit S.p.A., con sede in Milano, C.F. 00 348170101, (proprietà 1/1), e contro OMISSIS nato a Messina il 26.03.1976, C.F. OMISSISF (proprietà 1/1), sull'u.i. in catasto fabbricati del Comune di Messina, foglio 122, particella 2324, sub 21, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 86 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita € 255,65, via San Pantaleo n. 13 piano terra, in ditta a: OMISSIS nato a Messina il 26.03.1976, C.F. OMISSISF, proprietà 1/1. dati derivanti da: Variazione del 06/07/2015 protocollo ME0112347 in atti del 06/07/2015 codifica piano incoerente (n. 35969.1/2015); classamento automatico del 05.12.1990 in atti del 22.03.1993 (n. 20910/1990); costituzione in atti dal 27.03.1992.

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

##### **Identificativo corpo: 001.**

##### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Villaggio Bordonaro, via San Pantaleo 13**

Note: In catasto fabbricati Comune di Messina, foglio 122, part. 2324, sub 21, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 86 mq - totale escluse aree scoperte 78 mq [nel conteggio delle aree scoperte è compresa l'area cortile pari a circa 62 mq annessa all'u.i. ancorché l'estensione della stessa superficie non risulti catastalmente correttamente riportata], rendita 255, 65, via San Pantaleo Villaggio Bordonaro n. 13 piano terreno, intestata a: OMISSIS nato a Messina il 26.03.1976 CF: OMISSIS, proprietà 1/1

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a Messina il 26.03.1976 C.F. OMISSISF, foglio 122, particella 2324, subalterno 21, indirizzo via San Pantaleo, 13, piano terra, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5, superficie 86, rendita € 255,65

Derivante da: Atto di compravendita in notar Antonietta Ardizzone in data 18.07.2005 rep. n. 5021/1134 trascritto il 23.07.2005 ai nn. 28028/15633 da potere di OMISSIS nato a Messina il 18.08.1963, proprietà (1/2) e OMISSIS nata Messina il 27.09.1968.

Confini: L'u.i. confina con via Comunale, terreno stessa Ditta ed u.i. int. n.8

NON si dichiara la conformità catastale in quanto i vani ingresso, cucina e soggiorno risultano accorpati: trattasi di varianti inessenziali.

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

L'u.i., oggetto della procedura, fa parte del complesso edilizio denominato "Quadrifoglio", situato nel Villaggio Bordonaro del Comune di Messina. Detto villaggio ab origine prevalentemente agricolo, costituisce una delle zone residenziali della città. Il complesso edilizio è ubicato in prossimità dello svincolo GAZZI dell'autostrada A18 Messina - Catania: da quest'ultimo proseguendo su viale Bertuccio, via Comunale Bordonaro, via Oglio Vecchio si arriva al parcheggio auto del complesso immobiliare, oppure pedonalmente dalla via San Pantaleo. Il complesso immobiliare è a ridosso della campagna, in zona collinare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**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 Messina.

**Servizi offerti dalla zona:** Trasporto pubblico locale (Discreto), Raccordo autostradale A18 Messina-Catania (Ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Città di Messina.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** TPL

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'u.i. è in atto abitata dal debitore e dai suoi 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:*

- Ipoteca volontaria annotate a favore di Dobank Spa mandataria di Unicredit Spa oggi Prisma SPV srl contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: Garanzia mutuo ;

*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 annotata a favore di Dobank Spa mandataria di Unicredit Spa Oggi Prisma SPV srl contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 157500; Importo capitale: € 105000 ; A rogito di notar Antonietta Ardizzone in data 18/07/2005 ai nn. 5022

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** Non disponibile

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non disponibile

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibile.

**Millesimi di proprietà:** Non disponibile

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** 314,33 kWh/mq anno – G [APE allegata]

**Note Indice di prestazione energetica:** L'indice di prestazione energetica risulta migliorabile mediante la coibentazione termica delle strutture opache, la sostituzione degli infissi esterni e del generatore termico: interventi oggetto, in atto, di bonus statali.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Non disponibile

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** FRATELLI VITALE Srl con sede in Messina **proprietario/i ante ventennio** al **28/07/1992** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Maria Cristina Macrì, in data 28/07/1992, ai nn. 22754; registrato a MESSINA, in data 05/08/1992, ai nn. 9999/16943.1/1992.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS n. Messina il 18.08.1963 OMISSIS n. Messina 27.09.1968 **proprietario/i ante ventennio** al **06/07/2015** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Maria Cristina Macrì, in data 28/07/1992, ai nn. 22754; registrato a Messina, in data 05/08/1992, ai nn. 9999/16943.1/1992.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS n. Messina il 26.03.1976 dal 18/07/2005 ad oggi (attuale proprie-

tario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Antonietta Ardizzone, in data 18/07/2005, al n. 5021; registrato a Barcellona P.G., ai nn. 15633.1/2005.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 9316 del 07.04.1988/n. 10621/9316 bis del 24.09.1990  
 Intestazione: Fratelli VITALE S.r.l.  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -Modifiche interne: risultano accorpati i vani ingresso, cucina e soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione CILA

Modifiche interne: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoia in legno aderente al prospetto dell'immobile lato cortile, aperta da 3 lati.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Tettoia in legno: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le variazioni riscontrate non pregiudicano l'eventuale passaggio di proprietà: trattasi di varianti inessenziali.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

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.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **001**

L'immobile presenta un doppio accesso, pedonale da via Comunale (via San Pantaleo) e carrabile da via Oglio Vecchio su strada con servitù di passaggio. Lato ingresso pedonale, l'u.i. immobiliare presenta un'ampio cortile esclusivo e recintato. L'area di detto cortile non risulta conteggiata catastalmente fra quelle scoperte. Su quest'ultimo fronte prospettano salone e cucina e risulta presente un'ampia pensilina in legname, adiacente l'edificio, di cui non risulterebbero titoli edilizi. Sull'altro fronte della casa è presente un balcone.

Gli infissi esterni sono dotati, oltre al normale infisso, di inferriate.

L'u.i., situata al piano terra, è costituita da: ingresso, saloncino, piccolo corridoio che disimpegna n. 2 camere e bagno. i tramezzi interni di delimitazione dei vani ingresso, cucina e soggiorno non risultano più presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 21 - int. 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta notevoli ammaloramenti delle strutture in c.a., in special modo, sui prospetti.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**  
Note: Ammaloramenti delle strutture in c.a.

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingress tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

Antenna TV

tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Diffusione

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non risulterebbero documentate dichiarazioni di conformità. L'i.e. è provvisto di interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) da C 25 30 mA per cui risulterebbe (nominalmente) protetto dai contatti indiretti e dalle sovracorrenti (ex DPR 447/91 art. 5 comma 8- ancorché non risulterebbe la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'adequamento alla ex L.. 46/90 (v. DPR 392/94). In ogni caso non risulterebbero effettuate le verifiche, a carico dei comuni, di cui all'art 4 DPR 392/94.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termico a gas metano autonomo
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	Manutenzionato
Epoca di realizzazione/adequamento	2006-11-14
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dette notizie sono rinvenibili da rapporto di efficienza energetica tipo 1 (gruppi termici) a cura dell'Impresa manuttrice Consorzio Servizi Gas con sede

	in Messina via maddalena 24, rilasciato in data 24.06.2019
--	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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
---	----

**Note generali impianti:** Non risultano documentati scarichi nocivi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'u.i. in questione presenta, secondo quanto desumibile dalla visura catastale, una consistenza pari a: - vani 5,5 - superficie catastale totale: 86 mq - superficie catastale escluse aree scoperte: 78 mq. Come evidenziato il cortile scoperto antistante i vani soggiorno e cucina presenta una superficie pari a circa 62 metri quadrati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
		<b>86,00</b>		<b>86,00</b>

**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: 2<sup>a</sup>-2019

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

### Accessori

001

1. Cortile

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 62 mq

Valore a corpo: € 24000

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il mercato immobiliare nella città di Messina ha subito, in questi ultimi anni, un notevole calo, in seguito alla crisi economica ed, in ultimo, dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid 19.

Tale calo è stato maggiore specialmente nelle zone periferiche, di minor pregio, come nel caso dell'u.i. oggetto della procedura.

Il più probabile valore di mercato (Vm) dell'u.i è stato valutato con il metodo sintetico comparativo in rapporto ad altri immobili similari .

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina - AdE: Banca dati delle quotazioni immobiliari -Anno 2019 - 2^ semestre- Fascia/zona: Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO Cod. di zona: C4 Microzona cat. n. 13;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Città di Messina - Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori medi di mercato, per superficie lorda ed in stato di conservazione normale, sono compresi tra 1.000 e 1.500 €/mq;

Altre fonti di informazione: Informazioni immobiliari in loco..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### 001. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	86,00	€ 1.150,00	€ 98.900,00
Valore Accessori: cortile + tettoia			€ 24.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
001	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	86,00	€ 122.900,00	€ 122.900,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 18.435,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Decurtazione del valore unitario a causa di uno stato conservativo scarso (prospetti da rifare, interni, ...), 5% € 5.645,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 97.320,00

**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 € 97.000,00 (diconsi € novantasettemila/00).**

Messina, lì 30.09.2020

**L'Esperto alla stima  
dott. ing. Lorenzo Ficarra**

