

Espropriazioni immobiliari N. 102/2020  
promossa da: [REDACTED]



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 102/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DANIELE ANTONIO TEFA**

CF:TFEDLN54A12F158X

con studio in SANTA TERESA DI RIVA (ME) VIALE REGINA MARGHERITA, 477

telefono: 0942792516

email: arch.tefa@virgilio.it

PEC: danieleantonio.tefa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MESSINA Via Palermo 507, della superficie commerciale di **106,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'accesso al fabbricato avviene mediante il cortile condominiale posto direttamente sulla strada pubblica. Mediante il portone di ingresso si accede al vano scala condominiale, ove al piano terra è ubicato l'ingresso all'immobile oggetto di stima.

Il fabbricato, nella sua interezza, confina ad nord-est con Via Palermo, a nord-ovest con cortile condominiale, sui restanti lati con proprietà di altre ditte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 778 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 6, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Palermo n. 507, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.855,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.676,75</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da debitore esecutato in qualità di proprietario

## 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 pregiudizievole: *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**, stipulata il 11/04/1989 a firma di notar Antonino Arrigo ai nn. 75829 di repertorio, iscritta il 03/04/1989 a Messina ai nn. 12621/2483, a [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 82.633,10.

Importo capitale: euro 41.316,55.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina alla Via Palermo n. 507, distinta al catasto fabbricati al foglio 108 part. 778 sub. 4

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2014 a firma di notar Claudio Ciappina ai nn. 38890 di repertorio, iscritta il 30/10/2014 a Messina ai nn. 26108/2425, [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 160.000,00.

Importo capitale: euro 80.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina alla Via Palermo n. 507, distinta al catasto fabbricati al foglio 108 part. 778 sub. 4

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/04/2017 ai nn. 603 di repertorio, iscritta il 05/12/2019 ai nn. 32767/3873, [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Messina.

Importo ipoteca: euro 10.156,07.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina alla Via Palermo n. 507, distinta al catasto fabbricati al foglio 108 part. 778 sub. 4.

A garanzia della somma di euro 9.470,57

### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina alla Via Palermo n. 507, distinta al catasto fabbricati al foglio 108 part. 778 sub. 4.

In virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Messina del 06/07/2020 rep. n. 1405

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2014), con atto stipulato il 20/10/2014 a firma di notar Claudio Ciappina ai nn. 38889 di repertorio, trascritto il 30/10/2014 a Messina ai nn. 26107/19386

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/1989 fino al 19/10/2014), con atto stipulato il 17/05/1989 a firma di notar Antonino Arrigo ai nn. 76684 di repertorio, trascritto il 08/06/1989 a Messina ai nn. 15017/12443

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione rispetto alla planimetria catastale in atti datata 22/01/1964

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri e competenze professionali per pratica CILA in sanatoria: €2.500,00

Edificio realizzato ante 01/09/1967

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzato dallo scrivente mediante pratica DOCFA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA PALERMO 507



**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Palermo 507, della superficie commerciale di **106,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'accesso al fabbricato avviene mediante il cortile condominiale posto direttamente sulla strada pubblica. Mediante il portone di ingresso si accede al vano scala condominiale, ove al piano terra è ubicato l'ingresso all'immobile oggetto di stima.

Il fabbricato, nella sua interezza, confina ad nord-est con Via Palermo, a nord-ovest con cortile condominiale, sui restanti lati con proprietà di altre ditte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 778 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 6, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Palermo n. 507, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m	nella media	
ferrovia distante stazione centrale Messina - circa 4,00 km	nella media	
autostrada distante svincolo A18 Messina centro circa 1,50 km	al di sotto della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:







## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore venale al momento attuale, si è proceduto all'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di denaro ed un determinato bene in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene in regime di normalità.

Pertanto si è ritenuto confacente procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo del bene paragonando quest'ultimo ad immobili di pari caratteristiche ed appetibilità operando le aggiunte e detrazioni del caso, individuando quale parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

Quindi si sono indagati i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2020) ed in ultimo si è eseguita una ricerca di mercato (operata presso agenzie immobiliari operanti sul territorio nonché visionando i siti internet di queste ultime).

In ultimo si evidenzia che la superficie commerciale è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva (calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà) e delle superfici di accessori e pertinenze a cui saranno applicati i coefficienti riduttivi riportati nell'Allegato C del D.P.R. 138/1998.

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: operanti sul territorio

### 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	106,30	0,00	90.355,00	90.355,00
				<b>90.355,00 €</b>	<b>90.355,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.855,00**

### 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 **€ 13.178,25**





*Studio Tecnico arch. Daniele Tefa*

✉ *Via Regina Margherita n° 477 – SANTA TERESA DI RIVA (ME)*

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile

Integrazione C.T.U.

Espropriazione Immobiliare N° 102/2020

DISPOSTO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARIA  
CARMELA D'ANGELO NEL PROCEDIMENTO ESEC. N° 102/2020  
R.G. ESEC. VERTENTE TRA INTESA SAN PAOLO S.P.A. E  
FRANCESCO GIULIANO

RELAZIONE:

1.0 – PREMESSA .....	1
2.0 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3.0 - RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI.....	2



## TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile – Esecuzioni Forzate

Espropriazione Immobiliare N° 102/2020 R.G.E.

DISPOSTO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARIA  
CARMELA D'ANGELO NEL PROCEDIMENTO ESEC. N° 102/2020  
R.G. ESEC. VERTENTE TRA [REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**1.0 – PREMESSA**

Nel procedimento iscritto al n° 102/2020 R.G.E. promosso da [REDACTED] il sig. giudice dell'esecuzione dott.<sup>ssa</sup> Maria Carmela D'angelo con ordinanza del 17.01.2024 *“letta le relazioni del professionista delegato avv. Danilo Burgio depositate in data 05.12.2023 e 16.01.2024 dispone che il ctu nominato arch. Daniele Antonio Tefa provveda a predisporre una integrazione della ctu con spese a carico della parte creditrice procedente, salvo rivalsa- che possa riferire sulle cause del danno e ne operi una quantificazione i cui costi, eventualmente detratti dal prezzo base, possano agevolare la vendita dell'immobile in parola”*.

Il consulente tecnico d'ufficio arch. Daniele Tefa, con studio in Santa Teresa di Riva Via Regina Margherita n° 477, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Messina con n° 292, fissava nei termini di rito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 08 marzo 2024 alle ore 16:00 sui luoghi oggetto di consulenza.



## 2.0 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per comprendere a pieno lo stato di fatto si è presa visione delle condizioni in cui versa l'appartamento

Le operazioni di consulenza proseguivano giorno 8 marzo 2024 alle ore 16:00 sui luoghi oggetto della controversia, siti nel Comune di Messina, via Palermo n° 507.

Alla data del sopralluogo, come da allegato verbale, erano presenti: l'avv. Danilo Burgio, nella qualità di custode e delegato alla vendita, e il [REDACTED] debitore.

Il sottoscritto consulente, dopo aver dato lettura del mandato, unitamente agli intervenuti procedeva ad un'ispezione generale dei luoghi descritti nel ricorso prendendo le necessarie misurazioni su fogli separati ed eseguendo un rilievo fotografico.

## 3.0 - RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

### 3.1 Cause del danno

L'immobile di proprietà degli attori è posto al piano terra del fabbricato sito in via Palermo n° 507 del Comune di Messina.

Il suddetto immobile, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale, è composto da un ingresso/corridoio, doppi servizi, tre camere, cucina, soggiorno, ripostiglio e cortile esterno e confina a nord-est con via Palermo, a nord-ovest parte con cortile condominiale e sui restanti lati con proprietà altre ditte.

In riferimento allo stato di fatto accertato durante l'accesso si precisa che si è riscontrato un peggioramento delle condizioni rispetto alla data del primo sopralluogo dell'01.10.2021 e descritto nella



consulenza estimativa tecnica redatta dal sottoscritto ctu, anche in considerazione che l'appartamento, come attestato dal debitore durante l'ultimo sopralluogo, negli ultimi anni è rimasto chiuso e inabitato per periodi continuativi per esigenze lavorative fuori sede e lunghi privandolo di aereazione naturale con ricambio di aria generando in alcuni ambienti muffe ed efflorescenze saline con conseguente distacco della pittura superficiale. Tale considerazione è riscontrabile dal confronto della documentazione fotografica allegata in perizia e quella relativa allo stato di fatto odierno.

In particolare a seguito del sopralluogo effettuato nei singoli vani dell'immobile si è appurato quanto segue:

**ingresso/corridoio** presenza di macchie grigie, con conseguente distacco della pittura, denunciati al di sopra dello zocchetto battiscopa di provenienza quasi sicuramente dal pavimento (essendo al P.T.) lungo le pareti perimetrali (foto n° 01).

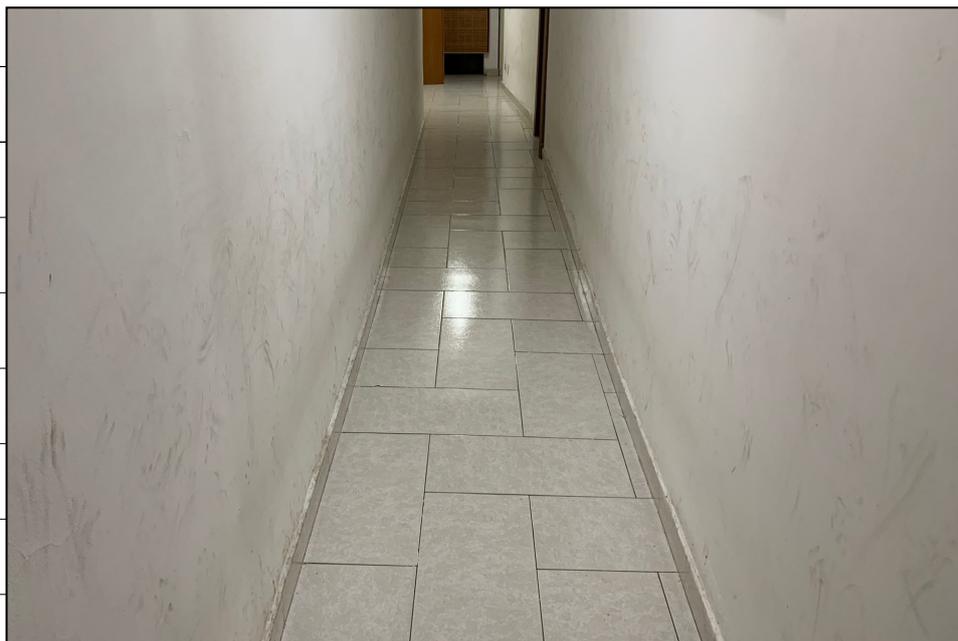


Foto n° 01



**vano 1** non presenti variazioni sostanziali relativamente al primo sopralluogo quasi assenti efflorescenze e tracce di umido.

**vano2** presenza di piccole macchie di umidità con esfoliazione della pittura in corrispondenza della pavimentazione in posizione sottostante alla finestra (foto n° 02).



Foto n° 02

**vano3** presenza di estese di macchie di condensa sul soffitto e tracce di umidità lungo la parete perimetrale lato nord-est prospiciente la via Palermo, al di sotto della finestra (foto n° 03). Inoltre nella parete lato sud-est sono altresì presenti tracce di umidità per un'altezza pari a mt. 1,66 da terra percepibile al tatto (foto n° 4),



derivante presumibilmente da infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla soletta esterna di copertura locale altra ditta addossata (foto n° 05). Macchie di colore scuro erano presenti sul soffitto e sulla trave (foto n° 06)



Foto n° 03



Foto n° 04





Foto n° 05



Foto n° 06

**Cucina /soggiorno** presenza di una macchia di colore scuro sulla parte basamentale del pilastro (foto n° 07) e sulla parete dell'angolo sud-ovest (foto n° 08),



con distacco della pittura e dell'intonaco dal  
sottofondo.



Foto n° 07



Foto n° 08

**bagno 2**

su tutte le pareti interne perimetrali al di sopra  
del rivestimento sono visibili fenomeni di  
condensa e umidità poiché l'ambiente è



sprovvisto al momento di motorino di aspirazione aria forzata verso l'esterno (foto n° 09).



Foto n° 09

**bagno 1** su tutte le pareti interne perimetrali al di sopra del rivestimento sono visibili fenomeni di condensa e umidità (foto n° 10).



Foto n° 10



**3.2 “E ne operi una quantificazione i cui costi ,eventualmente detratti dal prezzo base ,possano agevolare la vendita dell’immobile in parola”:**

Al fine di accertare l’entità dei costi dei lavori necessari per il ripristino dei vani in cui sono state riscontrate le parti ammalorate, sulla scorta dei prezzi riportati nel Prezzario Generale per i LL.PP. nella Regione Siciliana anno 2024 e di quelli correnti di mercato, tenendo in considerazione l’entità dei danni riscontrati e la natura dei lavori, i costi della manodopera, dei materiali, dei relativi ed eventuali noli, del trasporto e del conferimento a pubblica discarica si determina il seguente importo dei lavori :

**N.P. 01** Preparazione di pareti e soffitti mediante rimozione di parti di intonaco ammalorato, raschiatura di carta da parati o vecchie pitture o tinte a calce o a colla, tinte lavabili, vernici, ecc. anche a più strati, rifacimento dell'intonaco rimosso, stuccatura di eventuali fori con gesso scagliola, scartavetratura, spolveratura, ripulitura, lo sgombero, il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta incluso idoneo trattamento antimuffa e quanto altro necessario per dare la superficie pronta per il nuovo trattamento, incluso trasporto a rifiuto.

Descrizione componente	U.M	Prezzo	Quantità	Totale
<i>Materiali:</i>				
stucco	kg	€ 4,850	0,600	€ 2,91
malta per intonaco	Kg	€ 0,180	5,000	€ 0,93
antimuffa	Kg	€ 5,000	0,100	€ 0,50
<i>mano d'opera:</i>				
Operaio comune	h	€ 24,91	0,18	€ 4,48

	<b>Totale</b>		<b>€ 8,82</b>
13% Spese generali su		€ 8,82	€ 1,15
	<b>Somma</b>		<b>€ 9,97</b>
10% utile impresa su		€ 9,97	€ 0,99
arrotondamento			-€ 0,01
<b>Prezzo di applicazione</b>			<b>€ 10,95</b>
<b>€/mq</b>			



- vani interessati da umidità

pareti e soffitti 300,00 circa mq x 10,95 €/mq = € 3.285,00

### 11.1.2 Tinteggiatura per interni con pittura anticondensa

costituita da resine acriliche in dispersione

acquosa, pigmenti organici ed inorganici, priva di

solventi tossici e metalli pesanti idonea in

ambienti con forte presenza di vapore. Data in

opera su superfici orizzontali o verticali, rette o

curve, applicata a pennello o a rullo in due mani,

previa pulitura, spolveratura e successivo

trattamento delle superfici con idoneo fondo

isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro

compiuto a perfetta regola d'arte

- vani interessati da umidità

pareti e soffitti 300,00 circa mq x 12,25 €/mq = € 3.675,00

### N.P.02 spostamento e successiva ricollocazione di

mobilia, suppellettili, ecc..

a corpo € 640,00

**TOTALE € 7.600,00**

oltre I.V.A. nei termini di legge (pari al 10%).

Ritenendo di aver svolto in modo esauriente il mandato conferitomi, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Santa Teresa di Riva, lì 03 aprile 2024

Il ctu

*Arch. Daniele Antonio Tefa*

