



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:


GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Concettina Spagnolo**

CF:SPGCCT80R59F158U

con studio in MESSINA (ME) VIA UGO BASSI, 144 - IS. 125

telefono: 090694252

email: arch\_spagnolo@libero.it

PEC: concettina.spagnolo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2021

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

**A** a MESSINA Via Carrai 11, frazione Contrada Arcipeschieri per la quota di 1/1 di piena proprietà  
( ) Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1234 (catasto terreni), superficie 1,8, indirizzo catastale: via Carrai 11  
Deriva dalla soppressione della precedente particella 23 del fg. 113

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.524,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.524,00
Data della valutazione:	02/03/2022

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

Si precisa che, in occasione del sopralluogo eseguito, a cui non ha partecipato la debitrice esecutata, i luoghi oggetto di accertamento si presentavano come un'area di cantiere in stato di abbandono, rialzata rispetto al manto stradale e delimitata da una catena in ferro. Non è stato possibile accertare chi abbia provveduto all'apposizione della predetta catena.

**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 **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2019, iscritta il 05/06/2019 ai nn. 14477/1755, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da ordinanza di condanna emessa dal Tribunale di Messina il 14 maggio 2018 rep 7079.

Importo ipoteca: 15.000,00.

Importo capitale: 4.800,00

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 11/02/2020 ai nn. 3451/432, a favore di Riscossione Sicilia S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Ruolo Esattoriale del 5 febbraio 2020 rep 12566/2019

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

pignoramento, trascritto il 10/02/2021 ai nn. 3280/2495, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Messina del 4 febbraio 2021 rep. 289/2021

**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:**

[REDACTED], per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 17/04/1986 a firma di NOTAIO PASQUALE CONTARTESE ai nn. REP. 82416 - RACC. 7865 di repertorio

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B5 di recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabbricabilità territoriale: B5a: It=1,2 mc/mq B5b: It=3,00 mc/mq Altezza massima e numero massimo di piani fuori terra, compreso eventuale portico: B5a: m 7,50 con 2 piani fuori terra B5b: m 11,00 con 3 piani fuori terra. Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art 20

delle Norme Tecniche DI Attuazione. I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b. Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art.20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b. Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nelle zone B5a ricadenti all'interno della fascia di cui all'art.15 lett.a della L.R. n. 78/76, non è consentita alcuna nuova edificazione o incremento dell'edificio esistente e pertanto in esse l'indice edificabilità è pari a quello già esistente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come accertato in sede di sopralluogo, il fabbricato con terreno aggraffato indicato nell'atto di pignoramento al foglio 113 part. 23, non è oggi più esistente. A seguito di opportuna segnalazione al Giudice delle Esecuzioni, ottenuta la necessaria autorizzazione per la regolarizzazione catastale dello stato di fatto, la sottoscritta CTU ha provveduto alla corretta individuazione del bene in oggetto con la redazione di apposite pratiche PREGEO e DOGFA presentate presso l'Agenzia del Territorio di Messina.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Messina non è stata rinvenuta alcuna pratica relativa alla demolizione del fabbricato pignorato.

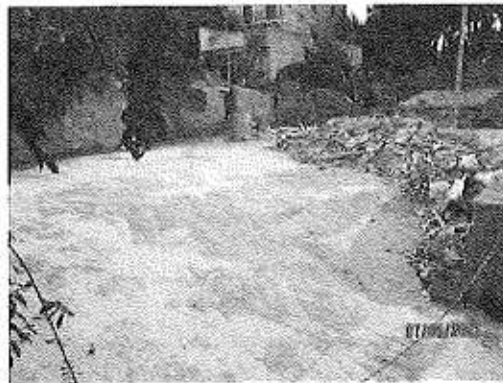
L'immobile risulta .

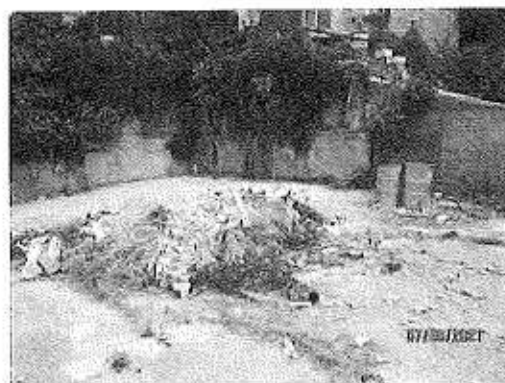
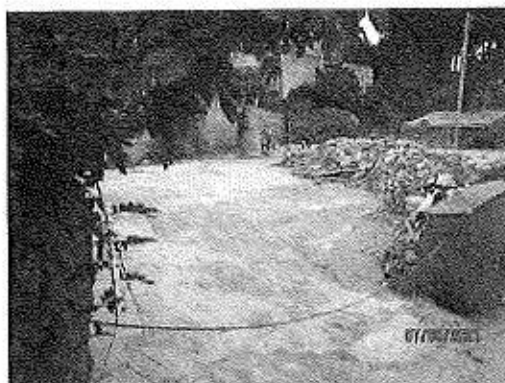
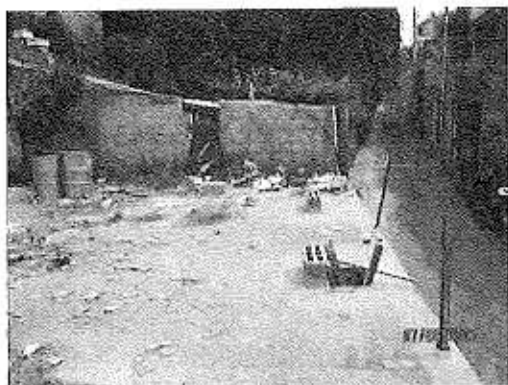
### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In occasione del sopralluogo è stato constatato che sebbene dalla mappa catastale risultasse il fabbricato censito al N.C.E.U. al fg 113 part. 23 con relativo terreno aggraffato, lo stesso non esisteva benché indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

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

Il sottoscritto CTU ha già provveduto ad eseguire la rettifica necessaria per la corretta individuazione catastale dei luoghi.

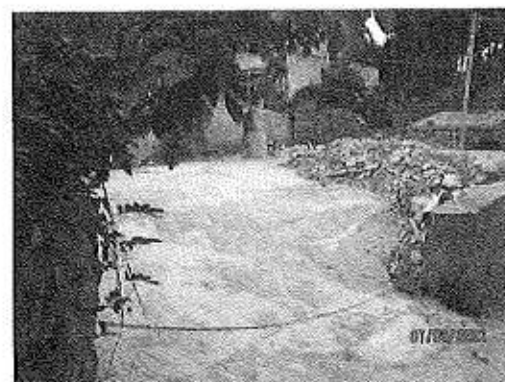


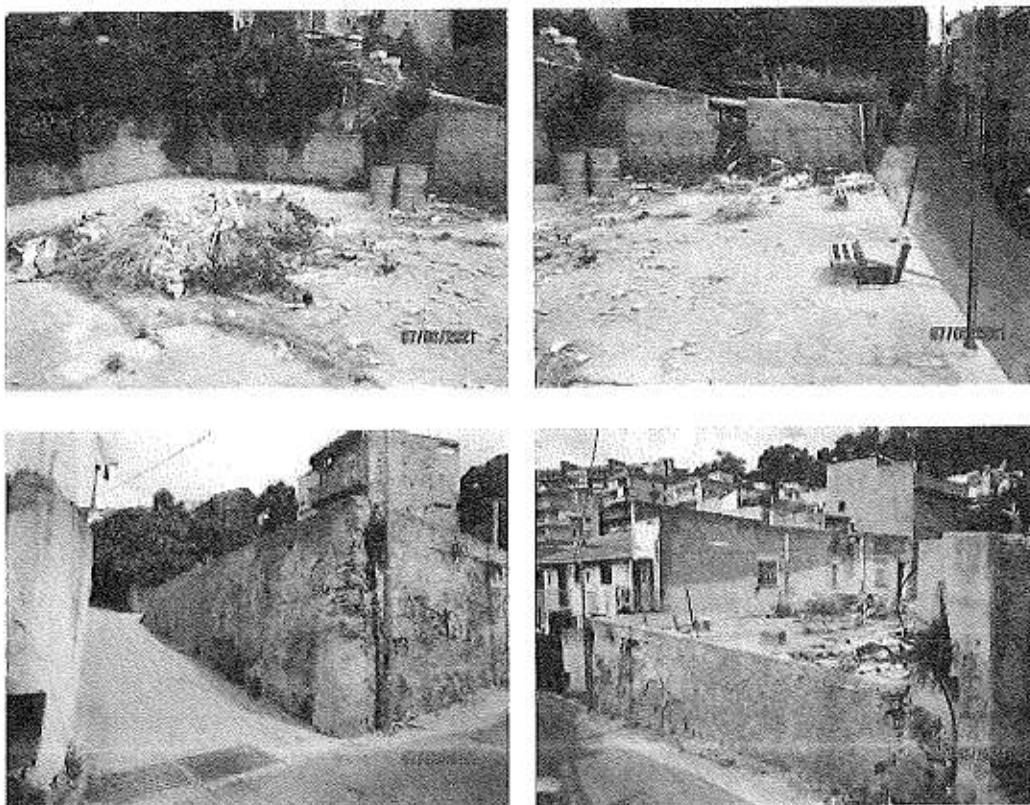


### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato di cui al fg. 113 part. 23 non sussiste. Lo stesso è stato oggetto di demolizione, relativamente alla quale, dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Messina non è stata rinvenuta alcuna pratica. La sottoscritta CTU non ha elementi per poter risalire alla consistenza originaria né ha elementi che documentino la demolizione del fabbricato.

L'immobile risulta .





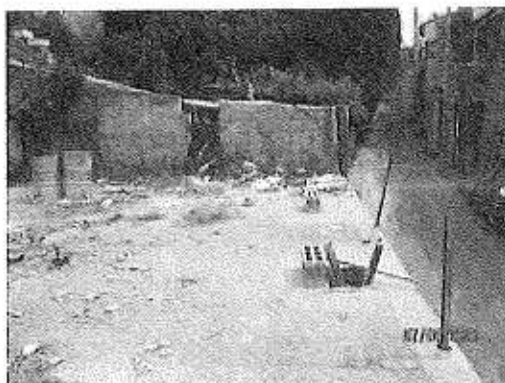
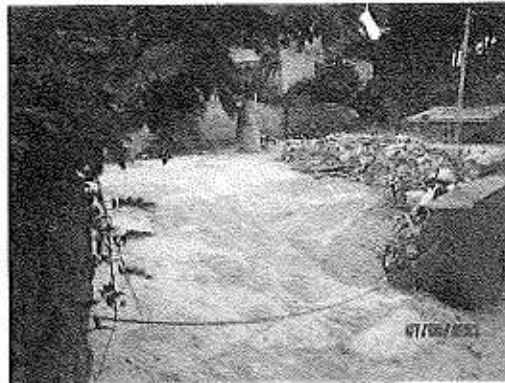
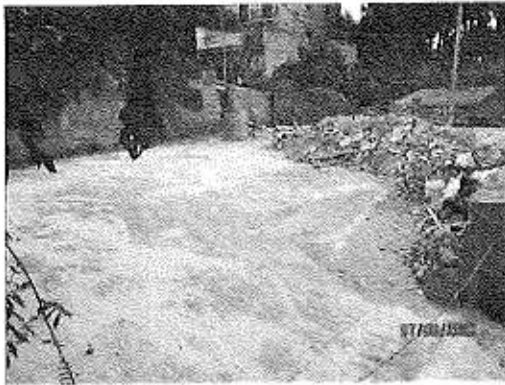
#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MESSINA VIA CARRAI 11, FRAZIONE CONTRADA ARCIPESCHIERI  
DI CUI AL PUNTO A

a MESSINA Via Carrai 11, frazione Contrada Arcipeschieri per la quota di 1/1 di piena proprietà  
)Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1234 (catasto terreni), superficie 1,8, indirizzo catastale: via Carrai 11  
Deriva dalla soppressione della precedente particella 23 del fg. 113



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus

scat 30 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli esiti degli accertamenti eseguiti dalla scrivente professionista presso gli Enti competenti unitamente al primo sopralluogo effettuato, hanno rivelato una situazione di fatto difforme rispetto alle risultanze emerse dalla consultazione della banca dati catastale.

Precisamente, in occasione del primo sopralluogo, effettuato in data 7 giugno 2021 alla presenza del creditore precedente, sig. \_\_\_\_\_, e del proprio legale, Avv. \_\_\_\_\_ si è constatato che, in corrispondenza del civico n. 11 della Via Carrai di Messina, sebbene dalla mappa catastale risultasse la presenza di un fabbricato, non insisteva alcun manufatto (abitazione di tipo popolare) corrispondente al cespite immobiliare indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

I luoghi si presentavano, invece, come un'area/deposito di cantiere in stato di abbandono, rialzata rispetto al manto stradale e delimitata da una catena, così come evincibile dal verbale di sopralluogo e da n. 6 riproduzioni fotografiche dei luoghi, ad esso allegate.

La sottoscritta ha provveduto, in ogni caso, ad eseguire le relative rilevazioni e/o misurazioni dell'area in questione, pur in assenza del fabbricato pignorato, avendo constatato che l'atto esecutivo aveva ad oggetto anche la piena proprietà di una piccola porzione di un terreno della consistenza di 1 are e 80 centiare, insistente sempre presso il medesimo civico.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: WWW.IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO VIALE PRINCIPE UMBERTO MESSINA

Indirizzo: Viale Principe Umberto

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 470.000,00 pari a 1.880,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 432.400,00 pari a 1.729,60 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: WWW.IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Quadrilocale Viale Principe Umberto

Indirizzo: Viale Principe Umberto

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 289.000,00 pari a 2.140,74 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 265.880,00 pari a 1.969,48 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 16/12/2021  
Fonte di informazione: WWW.IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Appartamento viale Principe Umberto  
Indirizzo: Viale Principe Umberto  
Superfici principali e secondarie: 211  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 1.800,95 Euro/mq  
Sconto trattativa: 8 %  
Prezzo: 349.600,00 pari a 1.656,87 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/12/2021  
Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI  
Indirizzo: Zona Semicentrale  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la stima del terreno in oggetto, si è provveduto preliminarmente ad inoltrare istanza all'Ufficio tecnico del Comune di Messina per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica dello stesso, al fine di verificare l'eventuale capacità edificatoria esistente.

Dal suddetto Certificato risulta che:

IL TERRENO RIPORTATO IN CATASTO AL FG DI MAPPA 113 PART. 1234 (ex part. 23)-RICADE TOTALMENTE IN ZONA "B5b" (a prevalente presenza di edilizia degradata), DEL VIGENTE P.R.G. CON LE SOTTOELENCALE PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

IL P.R.G. SI ATTUA PER I PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA, ESTESI ALL'INTERA ZONA OMOGENEA O PARZIALI SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALL'ART. 20 DELLE PRESENTI NORME. I PIANI QUADRO DI CUI ALL'ART. 20 POSSONO ESSERE PROPOSTI DA UNO O PIU' PROPRIETARI TITOLARI ALMENO DI UN AMBITO MINIMO DI INTERVENTO DI MQ 5000 PER LE ZONE B5a E DI MQ 2000 PER LE ZONE B5b. NEI CASI IN CUI SONO PREDISPOSTI I PIANI QUADRO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 20 E' AMMESSA LA FORMAZIONE DI PIANI ESECUTIVI ESTESI ALLE INTERE ZONE O A PARTI DI ESSE AVENTI COMUNQUE SUPERFICIE NON INFERIORE A MQ 5000 PER LE B5a E MQ 2000 PER LE B5b. I PIANI ESECUTIVI DOVRANNO RISPETTARE I SEGUENTI PARAMETRI:

- *INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE:*

*B5a: It a 1,2 MC/MQ*

*B5b: It = 3,00 MC/MQ*

- *ALTEZZA MASSIMA E NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA, COMPRESO EVENTUALE PORTICO:*

*B5a: M 7,50 CON 2 PIANI FUORI TERRA*

*B5b: M 11,00 CON 3 PIANI FUORI TERRA*

*DISTANZA DALLE COSTRUZIONI VALE QUANTO PRESCRITTO ALL'ART. 3 DELLE N.T.A.*

*DISTANZA DAI CONFINI VALE QUANTO PRESCRITTO ALL'ART. 3 DELLE N.T.A.*

*Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di*

*volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione della destinazione d'uso. Sono consentite variazioni alle destinazioni d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme (per quanto non riportato vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).*

Per determinare con precisione l'estensione dell'area oggetto di stima, si è proceduto ad eseguire un rilievo con l'ausilio di strumentazione GPS, a seguito del quale si è appurato che la superficie complessiva della particella 1234 è di circa mq 180.

Ciò premesso, si è provveduto preliminarmente ad eseguire i calcoli urbanistici al fine di determinare quale sia la cubatura realizzabile e successivamente sono state eseguite indagini al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto in considerazione della propria destinazione urbanistica. Va evidenziato che pur riferendoci alla superficie della particella oggetto di stima nella redazione dei calcoli urbanistici, essendo previsto un lotto minimo di 2000 mq, **l'eventuale attività edificatoria dovrà avvenire presentando un Piano Quadro ed espandendo la superficie del lotto ad altre particelle di terreno attigue da acquisire.**

Dai calcoli urbanistici risulta:

Cubatura realizzabile:  $\text{mq } 180 \times \text{mc/mq } 3,00 = \text{mc } 540$

che è la cubatura **potenzialmente realizzabile** nell'area in oggetto, così come derivante dai calcoli urbanistici, (subordinata al rispetto delle distanze prescritte).

**Superficie realizzabile:**  $\text{mc } 540 / \text{m } 3,00$  (altezza interpiano) = **mq 180**

Ipotizzando una permuta a favore della proprietà del terreno pari al 20% si avrebbe:

$\text{mq } 180 \times 0,20 = \text{mq } 36,00$

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, in considerazione della superficie degli immobili che potrebbero essere realizzati, sono state eseguite apposite indagini di mercato prendendo come riferimento le Valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e gli Annunci delle Agenzie Immobiliari della zona relativi ad immobili con simili caratteristiche a quelli che verrebbero realizzati, al fine di risalire al relativo prezzo al mq.

La ricerca, nel dettaglio, è partita dall'individuazione di immobili nuovi ricadenti nel Comune di Messina e nelle adiacenze (nello stesso foglio di mappa catastale) dell'area con capacità edificatorie, e successivamente nella individuazione di immobili che sono attualmente proposti in vendita.

Nel dettaglio:

1) Con riferimento alle valutazioni OMI, per il Comune di Messina i valori espressi per "abitazioni civili" in normale stato di conservazione nella zona considerata, oscilla tra €/mq 1000,00 ed €/mq 1500,00. Poiché l'importo/mq deve far riferimento ad immobili di nuova costruzione, si ritiene congruo considerare, per l'OMI, il valore più elevato e cioè: €/mq 1500,00.

2) Dalle indagini svolte relativamente agli annunci immobiliari pubblicati dalle Agenzie Immobiliari della zona di Messina ove ricade l'immobile in oggetto, per abitazioni proposte in vendita, risultano in particolare tre immobili che possono essere presi in considerazione, viste le ottime condizioni in cui versano, e che pertanto si avvicinano alle condizioni di una ipotetica nuova costruzione. In ogni caso i prezzi richiesti decurtati di una percentuale pari all'8% prevedibile per l'andamento di eventuali trattative oscillano tra €/mq 1.657,00 ed €/mq 1.970,00.

Dalle indagini e dalle relative considerazioni svolte, riepilogando si possono considerare congrui i seguenti valori:

- OMI €/mq 1.500,00

- Annunci immobiliari €/mq 1657,00 - €/mq 1.960,00

Facendo una media tra tali importi che, si ottiene un valore di circa €/mq 1709,00 che può ritenersi congruo alla luce delle superiori indagini e considerazioni.

Quindi, il valore della superficie derivante dall'ipotetica permuta che si potrebbe ottenere per il terreno in oggetto è:

$\text{mq } 36,00 \times \text{€/mq } 1709,00 = \text{€ } 61.524,00$

Che, come scaturisce dai calcoli, è il valore dell'area in oggetto considerata in ordine alla sua potenzialità derivante dall'attuale destinazione urbanistica.

La sottoscritta, tuttavia, ritiene doveroso evidenziare che andrebbe appurato se la cubatura realizzabile risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica sia stata o meno già utilizzata in passato a favore dei fabbricati limitrofi. Se ciò fosse avvenuto, il terreno in oggetto potrebbe aver così ridotto o già interamente utilizzato la propria capacità edificatoria.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.524,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.524,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.524,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Messina con destinazione abitativa siti nelle immediate vicinanze all'area oggetto di stima.

Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 2) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili nuovi o in ottime condizioni, siti nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di COMUNE DI MESSINA, agenzie: WWW.IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato 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		0,00	0,00	61.524,00	61.524,00

61.524,00 €

61.524,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il terreno oggetto di stima per le sue caratteristiche e l'esigua dimensione non è divisibile.

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: €. 61.524,00

**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: €. 61.524,00

data 02/03/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Concettina Spagnolo