



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Domenico Bucca**

CF: BCCDNC74E12F206P  
con studio in GIARDINI NAXOS (ME) Via Libertà 36D  
telefono: 00393476518934  
email: [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)  
PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MESSINA VIA TORRE n. SNC Piano T-1 - 2 37, quartiere Villaggio Torre Faro, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 255 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TORRE n. SNC Piano T-1 - 2, piano: Piano T-1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,00 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>€. 41.763,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.763,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### 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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 48 Particella 255 Sub. 3

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

pignoramento, registrata il 15/03/2023 a Messina ai nn. 858, trascritta il 07/04/2023 a Messina ai nn. 9696/7571, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile Foglio 48 Particella 255 Sub. 3

### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione, trascritto il 05/05/1980 a Messina ai nn. 9065/8025.

Il titolo è riferito solamente a Immobile catastalmente al Foglio 48 Particella 255 Sub. 3.

Alla debitrice CUTUGNO Concetta per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 90/04/1980 ai rogiti Notaio Nicolò Fleres di Messina

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Usufrutto

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Usufrutto



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

IMPORTANTE: Con istanza di ACCESSO ATTI dello scrivente CTU del 29-01-2024 inoltrata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Messina, lo stesso, con nota del 16-02-2024 dava riscontro alla Istanza di Accesso Atti, riferendo che i dati inoltrati per la richiesta non consentivano di dare riscontro all'immobile oggetto di perizia.

Avendo comunicato tutti i dati in possesso al CTU per la ricerca, e non avendo ricevuto altre informazioni chieste in sede di sopralluogo peritale, purtroppo non si è potuto dare prosieguo alla ricerca.

Si fa rilevare, che l'immobile di che trattati risulta di realizzazione antecedente al 1967, ad esclusione della copertura risultata non conforme alla planimetria catastale in atti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Messina.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona A3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908. In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni di cui all'art. 34 delle NTA. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

NB: Al momento del sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, unitamente al Custode nominato ed al marito della debitrice, si dava atto che il vano riscontrato all'ultimo piano e coperto da tettoia adibito a cucina-soggiorno risultava non conforme alla planimetria catastale in atti. Da ulteriore accesso atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Messina lo stesso, con i dati forniti per la ricerca in possesso, si riscontrava che lo stesso ente non forniva alcuna documentazione con i dati forniti.

A seguito di quanto sopra, essendo l'immobile ricadente in una zona vincolata ZPS del Comune di Messina e non avendo verosimilmente riscontrato in atti documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile, il vano cucina-soggiorno presente all'ultimo livello dovrà essere rimosso e riportare il tutto come da planimetria catastale, quindi locale di sgombero.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel piano di copertura al momento del sopralluogo risultava presente un vano chiuso, con all'interno una cucina-soggiorno ed attigua verandina aperta. Vi si rilevava altresì una scala esterna che conduce alla soprastante copertura sulla quale vi sono collocati dei serbatoi idrici.

L'immobile risulta ..

Stato dei luoghi ultimo piano non conforme alla documentazione in atti

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel piano di copertura al momento del sopralluogo risultava presente un vano chiuso con aumento di cubatura.

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

Questa situazione è riferita solamente a Piano di copertura immobile al Foglio 48 Particella 255 Sub. 3

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel piano di copertura al momento del sopralluogo risultava presente un vano chiuso, con all'interno una cucina-soggiorno ed attigua verandina aperta. Vi si rilevava altresì una scala esterna che conduce alla soprastante copertura sulla quale vi sono collocati dei serbatoi idrici.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ultimo piano coperto da tettoia risulta difforme agli elaborati tecnici riscontrati in atti presso gli uffici pubblici. Pertanto necessita di demolizione e riportare allo status quo ante come da planimetria catastale: €15.000,00



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

BENI IN MESSINA VIA TORRE N. SNC PIANO T-1 - 2 37, QUARTIERE VILLAGGIO  
TORRE FARO

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA VIA TORRE n. SNC Piano T-1 - 2 37, quartiere Villaggio Torre Faro, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 255 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TORRE n. SNC Piano T-1 - 2, piano: Piano T-1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

### 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 Capo peloro e laghi Ganzirri zona turistica). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva "Laguna di Capo Peloro".

### SERVIZI

scuola elementare  
supermercato



### COLLEGAMENTI

autobus



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio



*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato



*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro



*scaie:* interna con rivestimento in marmo



### CLASSE ENERGETICA:



[92,64 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240222-083048-07316 registrata in data 22/02/2024

### 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	106,00	x	100 %	=	106,00
<b>Totale:</b>	<b>106,00</b>				<b>106,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/07/2023

Fonte di informazione: WEB

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.250,00 pari a: 11,47 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Indirizzo: Via Fortino 2

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.600,00 pari a: 53,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Indirizzo: Pozzo Giudeo 52,

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 863,31 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare



Indirizzo: Via Pozzo Nonna 17  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 1.800,00 pari a: 22,50 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,00 x 1.400,00 = **148.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 148.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.780,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, si precisa, che ai fini della stima del prezzo unitario da applicare, il CTU ha preferito evitare l'utilizzo di dati desunti da rogiti notarili, in quanto spesso tali dati appaiono non veritieri per motivi di cautela fiscale.

Il metodo di stima sintetico utilizzato, mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, mediante l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi. Per la stima si è tenuto altresì conto delle fluttuazioni negli ultimi anni del mercato immobiliare (non positivi) e definendo così quegli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Inoltre, per la stima del compendio oggetto di perizia, si è tenuto assunto come parametro il prezzo a mq di superficie lorda residenziale (coperta).

Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc....

Questa indagine ha inoltre fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, un valore unitario al metro quadro pari ad €/mq 1.400,00 (Euomillequattrocento/00).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: MESSINA

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Messina, osservatori del mercato immobiliare WEB

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,00	0,00	148.400,00	66.780,00





<b>148.400,00 €</b>	<b>66.780,00 €</b>
---------------------	--------------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	-15%	-10.017,00
		<b>10.017,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.763,00**

**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: **€. 41.763,00**

data 06/10/2024

il tecnico incaricato  
Domenico Bucca

