



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Daniele Carlo MADIA

CUSTODE:

avv. Rosaria Bottaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Furrer

CF:FRRGPP70P14F158R

con studio in MESSINA (ME) V.CHIESA DEI MARINAI, 12

telefono: 3476013440

email: giuseppefurrer@gmail.com

PEC: giuseppe.furrer@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA Via Industriale angolo via Oddo Delle Colonne 96, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di appartamento al piano primo di fabbricato a due elevazioni fuori terra con copertura a lastrico solare. L'accesso all'immobile è garantito da portone antico su via Industriale al numero civico 96.

L'appartamento è composto da ingresso e collegamento ai vani: n.2 vani letto; n.1 vano studio; n.1 vano pranzo/soggiorno; oltre bagno e cucina e n.3 balconi di pertinenza e modesta entità su via Industriale ed altro balcone di pertinenza su via Oddo delle Colonne.

Come riportato inoltre in atto di divisione donazione del 16/12/2016, costituiscono pertinenze ulteriori ed accessori dell'immobile i seguenti altri beni.

<<1a) lastrico solare con relativa colonna d'area posto al piano secondo, sovrstante l'appartamento censito con la part.lla 108 sub 12 (...); 2a) una piccola porzione del cortile interno, avente forma rettangolare, estesa circa metri uno per metri tre, delimitata da un muretto alto circa due metri (...); 3a) una piccola porzione del cortile interno, avente forma rettangolare, estesa circa metri uno per metri tre, delimitata da un muretto alto circa due metri (...); 4a) porzione del sottoscala della scala posta a destra dell'ingresso rispetto a via Industriale n.96 (...); 5a) quota di un quarto del terrazzino con relativa colonna d'area che funge da copertura del vano scala posto a destra rispetto all'ingresso da via Industriale; 6a) cortile comune agli eredi di perreore antonino di [REDACTED] per la quota di 1/3 e agli eredi di [REDACTED] nel complesso per 2/3, pari ai 3/9 o comunque alla quota di spettanza dei componenti quali eredi di [REDACTED] (...)>>.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I°, ha un'altezza interna di 3,60m. Identificazione catastale:

- foglio 229 particella 108 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Oddo delle Colonne, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/12/2016 Pubblico Ufficiale Torre Rosa sede Giardini-Naxos (ME) Repertorio N.136 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.219.1/2017 Reparto PI di Messina in atti dal 04/01/2017

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.672,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.504,80
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Rosaria Bottaro

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/08/2024 ai nn. 23808/19114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di atto di divisione e donazione (dal 16/12/2016), con atto stipulato il 16/12/2016 a firma di Notaio dott.ssa Rosa Torre ai nn. Rep.136 di repertorio, trascritto il 04/01/2017 a Messina ai nn. 272/219.

I numeri della trascrizione sopra riportati si riferiscono alla donazione, mentre ai nn.273/220 è stata trascritta la parte inerente la divisione. Con tale atto il sig. [REDACTED], diventava proprietario dell'immobile de quo per la quota di 2/6 del diritto di nuda proprietà e della quota di 4/6 del diritto di piena proprietà. Con tale atto la sig.ra [REDACTED] si riservava il diritto di usufrutto vitalizio sulla propria quota pari a 2/6 indivisi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 05/07/1991 fino al 08/04/2004), con atto stipulato il 05/07/1991 a firma di Notaio Salvatore Santoro ai nn. Rep.n.3241 di repertorio, registrato il 24/07/1991 a Lipari ai nn. 501, trascritto il 01/08/1991 a Messina ai nn. 21224/17723

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 09/02/2006 fino al 16/12/2016), registrato il 09/02/2006 a Messina ai nn. 52 vol.2445, trascritto il 03/07/2006 a Messina ai nn. 28228/14738.

Successione di [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] coniuge della sig.ra [REDACTED] e padre [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Rinnovo licenza edilizia n.3221 del 21/03/1975 N. 4047/3221/bis, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione isolato O del P.R. di Messina intestata alla ditta [REDACTED] presentata il 20/03/1976, rilasciata il 17/05/1976 con il n. 4047/3221/bis di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Successivamente, il Municipio di Messina V^ Ripartizione Divisione Urbanistica, DISPONEVA LA SOSPENSIONE, ai sensi della Legge n.1902/52 dell'efficacia della L.E. n.4047/3221bis del 17/05/1976. Tale disposizione veniva emanata in quanto: "b) i lavori autorizzati non risultavano ancora iniziati; c) il progetto risulta in contrasto con le destinazioni e regolamentazioni di zone previste dal PRG; ricadendo l'opera in zona per la quale è previsto l'insediamento di un minor numero di abitanti. Tale situazione autorizzativo-edilizia sopra descritta, CONTRASTA, con quanto redatto e trascritto con l'atto di donazione-divisione in Notar Rosa Torre del 16/12/2016, in calce al quale all'art.13, si legge, tra le altre, che: <<(…) i lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto oggetto del presente atto sono stati iniziati in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente non sono stati eseguiti lavori od opere da assentire e/o soggetti a sanatoria.>>. Tuttavia si fa osservare che la su menzionata sospensione rinvenuta presso l'archivio dell'edilizia provata del Comune di Messina

è risultato essere un documento senza la presenza di una data di emissione e senza alcun riferimento ad eventuale notifica alla ditta interessata; né vieppiù, nulla si sa su quanto accaduto negli anni a seguire in merito alla stessa sospensione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "B1" - Residenziali del centro urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2. In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici : Indice di fabbricabilità fondiaria: • If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: • m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33. Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali. 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 presenti norme . Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dell'accesso agli atti (istanza prot. n.128641 del 24/04/2025 e prot.n.0140515 del 08/05/2025) espletato presso l'archivio del Dipartimento edilizia privata del Comune di Messina in data 28/05/2025, lo scrivente ha potuto esclusivamente estrapolare, con ciò che i tecnici e funzionari dell'archivio sono riusciti a rinvenire, la Licenza edilizia n.4047/3221/bis in rinnovoe della L.E. n.3221 del 21/03/1975 (cfr. allegato n.7 alla odierna perizia) e la sospensione della efficacia della stessa, rilasciata dall' stesso ente (cfr. allegato n.8 alla perizia) sulla validità della quale si rimanda a quanto già riferito nella ricostruzione delle licenze ab origine del fabbricato cui fa parte l'appartamento pignorato.

Alla strega di ciò, e non avendo rinvenuto altra documentazione in capo all'immobile pignorato, lo scrivente NON PUO' ESPRIMERE ALCUN GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA IN CAPO ALL'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO CUI LA LICENZA RINVENUTA E LA SUCCESSIVA SOSPENSIONE DELL'EFFICACIA ENTRAMBE ALLEGATE ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA.

Pertanto lo scrivente si ritiene esonerato da qualsivoglia imputazione di responsabilità in capo a giudizi di conformità urbanistico-edilizia sia nelle more di eventuali procedure di vendita dell'appartamento de quo che successivamente alla eventuale avvenuta vendita.

8.1. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di uno dei tre infissi interni prospettanti sul corridoio di collegamento ai vani

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riapertura porta infisso interno per accesso al vano di mezzo del corridoio prospettante su via Industriale

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori di apertura vano e ricollocazione infisso : €3.000,00

BENI IN MESSINA VIA INDUSTRIALE ANGOLO VIA ODDO DELLE COLONNE 96

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Industriale angolo via Oddo Delle Colonne 96, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di appartamento al piano primo di fabbricato a due elevazioni fuori terra con copertura a lastrico solare. L'accesso all'immobile è garantito da portone antico su via Industriale al numero civico 96.

L'appartamento è composto da ingresso e collegamento ai vani: n.2 vani letto; n.1 vano studio; n.1 vano pranzo/soggiorno; oltre bagno e cucina e n.3 balconi di pertinenza e modesta entità su via Industriale ed altro balcone di pertinenza su via Oddo delle Colonne.

Come riportato inoltre in atto di divisione donazione del 16/12/2016, costituiscono pertinenze ulteriori ed accessori dell'immobile i seguenti altri beni.

<<1a) lastrico solare con relativa colonna d'area posto al piano secondo, sovrastante l'appartamento censito con la part.lla 108 sub 12 (...); 2a) una piccola porzione del cortile interno, avente forma rettangolare, estesa circa metri uno per metri tre, delimitata da un muretto alto circa due metri (...); 3a) una piccola porzione del cortile interno, avente forma rettangolare, estesa circa metri uno per metri tre, delimitata da un muretto alto circa due metri (...); 4a) porzione del sottoscala della scala posta a destra dell'ingresso rispetto a via Industriale n.96 (...); 5a) quota di un quarto del terrazzino con relativa colonna d'area che funge da copertura del vano scala posto a destra rispetto all'ingresso da via Industriale; 6a) cortile comune agli eredi di [REDACTED] per la quota di 1/3 e agli eredi di [REDACTED] nel complesso per 2/3, pari ai 3/9 o comunque alla quota di spettanza dei comparanti quali eredi di [REDACTED] (...)>>.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I°, ha un'altezza interna di 3,60m. Identificazione catastale:

- foglio 229 particella 108 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Oddo

delle Colonne, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/12/2016 Pubblico Ufficiale Torre Rosa sede Giardini-Naxos (ME) Repertorio N.136 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.219.1/2017 Reparto PI di Messina in atti dal 04/01/2017

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

SERVIZI

farmacie

buono



scuola elementare

nella media



scuola per l'infanzia

nella media



scuola media inferiore

nella media



scuola media superiore

buono



COLLEGAMENTI

autobus distante 100,00m

buono



ferrovia distante 300,00m

buono



porto distante 500,00m

buono



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

mediocre



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Agenzia Soluzioni Immobiliari

Descrizione: trilocale al piano primo composto da ingresso, salone, 2 vani letto, cucina e WC

Indirizzo: via Industriale,133 - Messina

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI aggiornata al II° semestre 2024 (25/09/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino immobiliare Italiano (25/09/2025)

Valore minimo: 775,00

Valore massimo: 1.184,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per l'asset analizzato; facendo seguito alle interviste effettuate e sullascorta del segmento di mercato oggetto della odierna stima; considerate le condizioni interne ed esterne in cui versa il bene stesso; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €900,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,00 x 900,00 = **88.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 84.672,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha inteso rivolgere le ricerche di mercato, sondando il trend immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) con la metodologia dell'asking price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte presenti nella rete internet, per lo stesso asset di mercato analizzato. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni rivolte alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2024, nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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: Piattaforme immobiliari in rete quali immobiliare.it, trovacasa.it, ecc.,, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI aggiornata al II° semestre 2024, ed inoltre: Borsino immobiliare Italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,00	0,00	88.200,00	84.672,00
				88.200,00 €	84.672,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.672,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 8.167,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.504,80**

data 25/09/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Furrer