
Tribunale di Messina
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **18/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2025 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARIA CARMELA D'ANGELO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alfonso Falletta
Codice fiscale: FLLLNS53S05F158R
Studio in: Via XXIV Maggio 32 - 98122 MESSINA
Email: alfonsofalletta@gmail.com
Pec: alfonso.falletta@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Pal.13/A lotto D int. 23 Piano 4 - Villaggio Santo Bordonaro - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

intestata a [REDACTED] piena
proprietà in regime di separazione dei beni, indirizzo Villaggio Santo Bordonaro - Messina
(ME) – 98100 categoria A/3, classe 8, consistenza 3,5, rendita € 169,91 -

2. Stato di possesso

Bene: Pal.13/A lotto D int. 23 Piano 4 - villaggio Santo Bordonaro - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Pal.13/A lotto D int. 23 Piano 4 - villaggio Santo Bordonaro - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Pal.13/A lotto D int. 23 Piano 4 - villaggio Santo Bordonaro - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Pal.13/A lotto D int. 23 Piano 4 - villaggio Santo Bordonaro - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Pal.13/A lotto D int. 23 Piano 4 - villaggio Santo Bordonaro - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Pal.13/A lotto D int. 23 Piano 4 - villaggio Santo Bordonaro - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Pal.13/A lotto D int. 23 Piano 4 - villaggio Santo Bordonaro - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: -31.100,00 (per arrotondamento)



Beni in **Messina (ME)**
Località/Frazione **villaggio Santo Bordonaro**
Pal.13/A lotto D int. 23 Piano 4

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: villaggio Santo Bordonaro, Pal.13/A lotto D int. 23 Piano 4

L'appartamento oggetto di stima è posto al quarto piano di un fabbricato a 5 elev. f.t. con copertura a terrazzo. E' ubicato in Messina Villaggio Santo Bordonaro Lotto D pal.13. Comprende due vani oltre accessori. Confina a nord con alloggio sub.26 e vano scala, ad est con alloggio sub 26 ed area condominiale, a sud con area condominiale e ad ovest con alloggio sub 24 ed area condominiale. Nel N.C.E.U. è iscritto in ditta [REDACTED] Foglio 122 particella 2335, subalterno 25, comune Messina, categoria A/3, classe 8, consistenza 3,5, rendita € 169,91 Via Santo Bordonaro piano 4.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: C [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 122, particella 2335, subalterno 25, comune Messina, categoria A/3, classe 8, consistenza 3,5, rendita € 169,91

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1 Cambiamento di destinazione d'uso della cucina in piccola camera con modifica dell'accesso ad essa; 2 Riduzione della superficie del balcone e conseguente aumento della volumetria del soggiorno

Regolarizzabili mediante: Ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: L'aumento di volumetria determinato dalla riduzione della superficie del balcone non è sanabile. .

Il ripristino dello stato dei luoghi comporta realizzazione di tramezzatura con spostamento della porta finestra del balcone arretrando il tutto. inoltre il cambio di accesso della piccola cameretta ripristinando al suo posto la cucina.: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il ripristino dello stato dei luoghi comporta delle spese che complessivamente assommano a circa €. 1500,00



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il villaggio è situato nella vallata del torrente Bordonaro, oggi parzialmente coperto, e negli ultimi anni ha conosciuto un notevole incremento demografico passando dai 3.000 abitanti del 1995 ai quasi 9.000 del 2018. A tale incremento non ha corrisposto un adeguato aumento dei servizi che ha penalizzato il mercato immobiliare. Tuttavia è servito da qualche linea di autobus, gestite da ATM ed è prossimo all'imbocco dell'autostrada A20. Nella zona sono state realizzate diverse palazzine realizzate dallo I.A.C.P. intorno al 1983 con caratteristiche economico-popolare. I prezzi del mercato immobiliare sono pertanto bassi per le caratteristiche sopra menzionate. In più è da evidenziare che poche sono le transazioni avvenute in tale zona.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: , , A20 (distanza 200 m.)

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: chiesa di Santa Maria delle Grazie.

Principali collegamenti pubblici: linee ATM

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] L contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di Pignoramento immobili ;

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 attiva a favore di banca per la casa contro [REDACTED];
Derivante da: concessione di mutuo del 25/06/2008 a favore di Banca per la casa SPA; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di [REDACTED] in data 25/06/2008 ai nn. 46854/6899



4.2.2 Pignoramenti:

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con atto notificato il 30/01/2025 trascritto il 17/02/2025 ai nn.4155 reg. gen. e 3225 reg. part.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Vedi allegato certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Vedi allegato certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED]

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Arretrati sino ad oggi, così come dichiaratemi ;€ 4170,12

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] a proprietario/i ante ventennio al 15/11/2006 . In forza di per atto di cessione del terreno - a rogito di [REDACTED], in data , ai nn. ; trascritto a Messina, in data 18/03/1982, ai nn. 7899/7129 e 7900/7130 e 7901/7131.

Note: in sostituzione di espropriazione per pubblica utilità

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 7 . In forza di per atto di cessione diritti reali a titolo gratuito del terreno - a rogito di [REDACTED] in data 15/11/2006, ai nn. 88642; trascritto a Messina, in data 18/12/2006, ai nn. 52862/29752.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/09/2007 al 25/06/2008 . In forza di per atto di compravendita - a rogito [REDACTED], in data , ai nn. 46591/6697; trascritto a Messina, in data 24/09/2007, ai nn. 38367/22196.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di per atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 25/06/2008, ai nn. 46853/6898; trascritto a Messina, in data 01/07/2008, ai nn. 24186/16638.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED] P
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/11/1975 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di costruzione nuovo Fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/12/1976 al n. di prot. 4304/3642/bis

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di costruzione nuovo Fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/05/1977 al n. di prot. 4621/3642/ter

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di costruzione nuovo Fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/05/1977 al n. di prot. 4621/3642/quarter

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di costruzione nuovo Fabbricato
Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Vedi conformità catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: vedi conformità catastale



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	DPR 686/2002
Zona omogenea:	B1 satura

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: A patto che si ripristini lo stato dei luoghi relativamente al balcone .Infatti non è sanabile per evidente aumento di volume realizzato dallo spostamento dei tramezzi che riducono la superficie del balcone ed aumentano la volumetria del salone.(Cfr:Planimetria castale planimetria Stato di fatto redatta dal CTU.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è ubicato in Messina, villaggio Santo Bordonaro. Fa parte di un gruppo di palazzine realizzate dallo I.A.C.P. intorno al 1983 con caratteristiche economico-popolare. Ha struttura in c.a. con travi e pilastri. Il fabbricato è composto da 5 appartamenti per piano ed è a 5 piani con copertura a terrazzo oltre piano cantinato. L'appartamento fa parte della palazzina 13 lotto D, posto al quarto piano. E' costituito da due vani oltre accessori. Confina a nord con alloggio sub.26 e vano scala, ad est con alloggio sub 26 ed area condominiale, a sud con area condominiale e ad ovest con alloggio sub 24 ed area condominiale. Nel Catasto fabbricati è allibrato nel comune di Messina al foglio di mappa 122 particella 2335 sub 25 interno 25 via Santo Bordonaro, piano 4, zona censuaria 2, categ A/3, classe 8 , consistenza 3,5 vani, rendita catastale euro 169,91.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: G [redacted] in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,40**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento ha buone rifiniture interne e stato manutentivo discreto tranne per piccole perdite dovute ad infiltrazioni d'acqua presenti condominiali. Più precisamente si individuano sia nella camera da letto che nella cameretta adiacente in prossimità della colonna di scarico con-



dominiale, e nel soffitto del bagno.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 18 / 2025

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento oggetto di stima è posto al quarto piano di un fabbricato a 5 elev. f.t. con copertura a terrazzo. E' ubicato in Messina Villaggio Santo Bordonaro Lotto D pal.13. Comprende un soggiorno con cucina, una cameretta, una camera , un wc , un disimpegno per una superficie complessiva di mq.56,00 oltre mq. 3,50 di balcone. L'appartamento confina a nord con alloggio sub.26 e vano scala, ad est con alloggio sub 26 ed area condominiale, a sud con area condominiale e ad ovest con alloggio sub 24 ed area condominiale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno	sup lorda di pavimento	23,50	1,00	23,50
disimpegno	sup lorda di pavimento	3,50	1,00	3,50
cameretta	sup lorda di pavimento	8,50	1,00	8,50
camera	sup lorda di pavimento	14,40	1,00	14,40
wc	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,50	0,60	2,10
		57,40		56,00

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: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Periferica BORDONARO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 930



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Vari sono i metodi di stima che si possono adottare poiché essi variano anche in relazione alla diversa natura dei beni da stimare. La stima di un appartamento di civile abitazione si esegue ordinariamente con due metodi distinti, per poi assumere come valore definitivo la media dei due valori determinati con essi. I sistemi di stima sono il metodo analitico in base al reddito ed il metodo sintetico in base al prezzo di mercato per metro quadrato di superficie coperta. Con il primo metodo si ricava dapprima il fitto per ciascuna unità immobiliare, ottenendo così il reddito annuo lordo, che depurato di un'aliquota per tenere conto di imposte, spese di amministrazione e manutenzione, sfitti ed inesigibilità, rappresenta il reddito annuo netto. Dividendo poi, tale reddito per il saggio legale si ricava il valore capitale del cespite da stimare. Per quanto concerne il secondo metodo ci si riferisce ai prezzi correnti per metri quadrati di superficie coperta determinando, mediante opportuni ragguagli il più probabile prezzo di mercato del cespite da stimare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Grimaldi, Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 44.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.000,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 43.750,00.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Messina per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda s'intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (considerate quest'ultime sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad esse vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- loggie coperte sino a 10 mq. : da 0,30 a 0,40
- verande a livello sup. a 10 mq.: da 0,40 a 0,60
- sottotetti sovrastanti collegati : da 0,40 a 0,60

In definitiva si è valutata la media aritmetica tra i tre valori calcolati in base ai criteri di stima adottati per ottenere il valore più probabile che si avvicina al prezzo di mercato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
soggiorno	23,50	€ 750,00	€ 17.625,00
disimpegno	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
cameretta	8,50	€ 750,00	€ 6.375,00
camera	14,40	€ 750,00	€ 10.800,00
wc	4,00	€ 750,00	€ 3.000,00
Balcone	2,10	€ 750,00	€ 1.575,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

€ 44.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 42.000,00

Valore Finale

€ 42.000,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo

€ 43.750,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 18 / 2025

Valore Finale	€ 43.750,00
Valore corpo	€ 43.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	56,00	€ 43.250,00	€ 43.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.487,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.170,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
regolarizzazione catastale	€ -1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e compreso arrotondamento	€.31100,00
--	-------------------

Alla presente si allega:

- 1 Incarico CTU
 - 2 Verbale di giuramento CTU
 - 3 Planimetria Catastale
 - 4 Planimetria stato di fatto
 - 5 Estratto mappale
 - 6 Certificazione notarile a firma Notaio Vincenzo Calderini
 - 7 Avviso 1 sopralluogo
 - 8 Accesso 23 maggio negativo
 - 9 Verbale sopralluogo del 23_6_25
 - 10 Titolo di Provenienza immobile
 - 11 Abitabilità
 - 12 Documentazione Fotografica
 - 13 APE redatto dal CTU
- Data generazione:
12-08-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Alfonso Falletta

