

TRIBUNALE DI MESSINA

2^a Sezione Civile

Procedimento Esecuzione Immobiliare n. 200/2025 R.G.E.

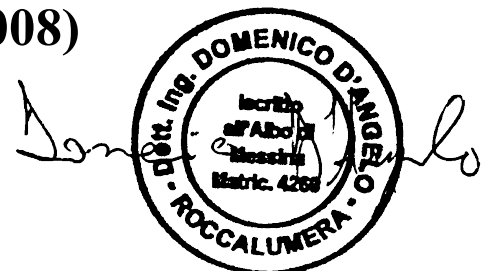
Giudice: Dott.ssa MARIA CARMELA D'ANGELO



c/



**VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA
IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL
GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI
PERSONALI DEL 7 FEBBRAIO 2008 (G.U. N. 47 DEL
25 FEBBRAIO 2008)**



TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. 000200/2025

Giudice Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico D'Angelo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 4269
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 581
C.F. DNC88C14F158B- P.Iva 03701920831*

*con studio in Roccalumera (ME), Via Carmine III n. 1
cellulare: 3381093153*

*P.E.C.: domenico.dangelo3@ingpec.eu
Email: ing.domenicodangelo@gmail.com*



**Bene in Messina (ME), Via Del Carmine n. 41, Palazzina A, scala B, int. 7, Piani 3 - S1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento in Messina (ME), Via Del Carmine n. 41, Palazzina A, scala B, int. 7, piani 3 - S1. L'appartamento di tipo popolare per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre piano seminterrato confina: a Nord con appartamento altra ditta, a Sud con vano scala condominiale e appartamento altra ditta, a Est con area condominiale e ad Ovest con corte altra ditta ed è composto da: un disimpegno, un soggiorno, una camera, una cameretta, un bagno, una cucina e due balconi di cui uno con ripostiglio. Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento sopra descritto un locale cantina posto al piano seminterrato, int. 7/B dello stesso fabbricato confinante a Nord e a Sud con cantine altra ditta, ad Ovest con corridoio condominiale e ad Est con area condominiale.

Nell'insieme l'immobile sviluppa una superficie lorda di 100,85 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Messina è identificata come segue:

- **foglio 144, particella 397, sub. 39 (ex sub. 24)**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita Euro 123,95;

- **foglio 144, particella 397, sub. 40 (ex sub. 24)**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 17,04;

intestati a:

- [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

(*cf. allegato n. 1*).

Classe energetica dell'immobile oggetto di procedura: (*cf. allegato n. 8*)

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Messina il fabbricato ricade in zona "B4c" Zone di Completamento, N.A. art. 39.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semicentrale a traffico regolare con parcheggi
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Svincolo Autostradale: San Filippo (ME)

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Collegamenti pubblici: Servizio pubblico extra urbano – Treno (Stazione Contesse)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla [REDACTED], quale comproprietaria in regime di comunione legale del bene staggito.

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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria del 22/06/2004 ai nn. 22930/5556 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Euro 64.000,00, durata 25 anni con atto in Notaio Grosso Vincenzo di Messina, rep. n. 45648 del 17/06/2004

- **A favore:** UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede Bologna (BO), C.F.: 12931320159, domicilio ipotecario eletto Messina, Piazza Cairolì, n. 46;
- **Contro:** [REDACTED] e [REDACTED]

Grava su immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 144, particella 397, subalterno 24 per la quota di 1/1;

Ipoteca in Rinnovazione nn. 12269/980 del 03/05/2024 derivante da:

Ipoteca Volontaria del 22/06/2004 ai nn. 22930/5556 per concessione a garanzia di mutuo di Euro 64.000,00, durata 25 anni con atto in Notaio Grosso Vincenzo di Messina, rep. n. 45648 del 17/06/2004

- **A favore:** UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede Bologna (BO), C.F.: 12931320159, domicilio ipotecario eletto Loan Management, "PEC" FIRE S.P.A.EU;
- **Contro:** [REDACTED] e [REDACTED]

Grava su immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 144, particella 397, subalterno 24 per la quota di 1/1.

(cfr. allegato n. 2)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento – Trascrizione nn. 35326/27385 del 19/12/2025, nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/12/2025, rep. n. 105, emesso da Tribunale di Messina.

- **A favore:** [REDACTED]
- **Contro:** [REDACTED] e [REDACTED]

Grava su immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 144, particella 397, subalterno 24 per la quota di 1/1.

(cfr. allegato n. 2)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti al Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici del Comune di Messina utilizzando i dati in possesso per richiedere la visione e il ritiro di copia delle pratiche edilizie presentate per lo stesso immobile.

Alla data odierna la predetta richiesta di accesso atti non ha avuto riscontro. Tuttavia, dal sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti sono state riscontrate le seguenti difformità consistenti in:

- eliminazione della porta di accesso al soggiorno con demolizione parziale della parete divisoria tra lo stesso e il disimpegno;
- mancata rappresentazione del balcone in corrispondenza del soggiorno;
- realizzazione di chiusura di una porzione del balcone lato cucina.

Qualora dette difformità fossero state eseguite senza alcun titolo autorizzativo, le stesse possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria previa autorizzazione condominiale per la realizzazione della chiusura della porzione di balcone ubicato sul lato Est.



4.3.2. Conformità catastale:

Verificato lo stato dei luoghi nei sopralluoghi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità:

- eliminazione della porta di accesso al soggiorno con demolizione parziale della parete divisoria tra lo stesso e il disimpegno;
- mancata rappresentazione del balcone in corrispondenza del soggiorno;
- realizzazione di chiusura di una porzione del balcone.

Tutte le difformità catastali riscontrate sono state regolarizzate mediante pratica DOCFA.

Il vano cantina essendo dotato di accesso autonomo è stato accatastato come categoria C/2 (cfr. allegato n. 1).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura fa parte di un condominio (cfr. allegato n. 10).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], in comunione pro indiviso ed in parti uguali l'appartamento con la sua pertinenza identificato nel N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 144, particella 397, subalterno 24 pervenire con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notaio Vincenzo Grosso da Messina del 17/06/2004 rep. nn. 45647/5037, trascritta il 22/06/2004 rep. nn. 22927/15210 da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

- Ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] meglio sopra generalizzati l'immobile pervenire da potere dell'Ente Ferrovie dello Stato, con sede in Palermo, per atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Armano da Palermo in data 28/02/1992, registrato a Palermo il 13/03/1992 al n. 3329 e trascritto il 09/03/1992 ai nn. 8115/6971.

(cfr. allegato n. 4).

7. PRATICHE EDILIZIE (cfr. allegato n. 3).



Descrizione **Immobile** di cui al punto **A**

Piena proprietà di immobile di tipo popolare in Messina, Via Del Carmine n. 41, Palazzina A, scala B, int. 7, piani 3-S1.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un appartamento per civile abitazione raggiungibile dalla Via Del Carmine e attraverso vano scala condominiale. Detto appartamento è composto da un disimpegno di 6,30 mq tramite il quale si accede: al soggiorno di 18,35 mq con balcone di 3,70 mq, alla camera di 16,10 mq, alla cameretta di 15,50 mq, al bagno di 5,70 mq e alla cucina di 7,70 mq con balcone di 1,75 mq, oltre una porzione di 0,80 mq chiusa in alluminio per la realizzazione di un piccolo ripostiglio.

La cantina di pertinenza raggiungibile sempre da vano scala condominiale è costituita da un unico vano di 11,15 mq.

L'appartamento è rifinito come segue: la pavimentazione è in gres; il servizio igienico rivestito e pavimentati con piastrelle di gres; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni; gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica; gli infissi interni in legno tamburato.

La cantina ha la pavimentazione in cemento e le pareti e i soffitti tinteggiati.

La facciata esterna dell'intero fabbricato non necessita di interventi di manutenzione.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi Ex-novo e fotografico ed (cfr: *allegati nn. 5-6*).

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale detta anche superficie convenzionale vendibile, poiché utilizzata nel calcolo del prezzo di un immobile. Essa si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi interni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	81,05	1,00	81,05
Balconi	Sup. reale lorda	6,00	0,25	1,50
Ripostiglio	Sup. reale lorda	0,90	0,30	0,27
Cantina	Sup. reale lorda	12,90	0,35	4,51
	Sup. reale lorda	100,85		87,33

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con tapparelle
materiale: alluminio, vetro e plastica

Infissi interni: tipologia: a battente
materiale: legno tamburato

Pavim. Interna: materiale: gres

Portone di ingresso: tipologia: unica anta a battente

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia

Acqua calda sanitaria: tipologia: scalda acqua a gas

Riscaldamento tipologia: non funzionante



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento viene adottato il metodo sintetico-comparativo: un procedimento che determina il valore di un immobile confrontandolo con prezzi di mercato di beni simili (comparabili) che sono stati venduti o sono in vendita nella stessa area o in zone vicine. In particolare, vengono apportate delle modifiche ai prezzi dei comparabili, tenendo conto delle differenze rispetto all'immobile oggetto della valutazione. Questo può consistere in aggiustamenti per la posizione, le dimensioni, lo stato di conservazione o altre caratteristiche specifiche.

Tenuto conto del buono stato di conservazione e di altre caratteristiche dell'immobile da stimare, si ritiene attribuire un valore unitario al mq di € 920,18.

Pertanto si avrà:

si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Per cui, avremo:

il valore di mercato dell'immobile per l'intera proprietà è pari a:

$$87,33 \text{ mq} \times 920,18 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.359,32$$

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria di Messina, Archivio Comune di Messina, Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e Cantina	87,33 mq	€ 80.359,32	€ 80.359,32

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.035,93

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 70.823,39

Relazione lotto 001 creata in data 12/02/2026
Codice documento: E080-25-000200-001

