

Espropriazioni immobiliari N. 71/2025

Promossa da



TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/03/2026

TECNICO INCARICATO:

ing. PIETRO MORGANTE

CF: MRGPTR64R01F158W

con studio in MESSINA (ME) Via N. FABRIZI 31 - IS. 194

telefono: 090696461

email: studiomorgante@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2025

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

A Appartamento a Messina via Scuole n.49, per la quota di 1/3. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, altezza interna pari a 3,50 m. Identificazione catastale:

- Foglio 48 particella 49 sub. 1 (catasto fabbricati), zc 2, categoria A/4 Classe 6, vani catastali 5,5, Superf. Cat. 76 mq, rendita euro 54,23. Indirizzo catastale: Salita Tremonti piano Cardillo n. 48 - Messina, piano terra.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra. L'immobile risulta realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,00 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:	€ 111.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (pro quota di 1/3):	€ 31.450,50

Data della valutazione: 16/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: **occupato**.

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:**

Trascrizione n n.13489/10573 del 21/05/2025 Verbale di Pignoramento Immobili del giorno 14/04/2025 del Tribunale di Messina rep. 1606 in favore di

per la quota di 1/3.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: immobile realizzato in data antecedente al 01/09/1967.****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: Nessuna****4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Espropriazioni immobiliari N. 71/2025

Promossa da

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:**

Quota 1/3: [REDACTED] per successione legittima al padre [REDACTED] devolutasi anche alla moglie [REDACTED] per la quota di 3/9 e agli altri figli [REDACTED] - giusta denuncia di successione n. 48 vol 2015 reg.ta il 03/10/1995 trascritta il 27/01/1996 ai nn. 2621/2190. [REDACTED]

Quota di 1/9: [REDACTED]

Quota di 1/9: [REDACTED]

Quota di 1/9: [REDACTED]

Quota di 1/3: [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 1995: per successione da [REDACTED]

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **non conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati realizzati due vani in aderenza al fabbricato e posti in comunicazione con l'abitazione principale; un altro vano, suddiviso in più locali è stato adibito a locale deposito e wc.

L'immobile risulta **non conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano concessioni edilizie per la regolarità urbanistica.

L'immobile risulta **non conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

SONO PRESENTI DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA – VIA SCUOLE N.49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Messina in via Scuole n.49, della superficie commerciale di 76,00 mq per la quota di 1/3 nella proprietà di [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra con area di pertinenza retrostante. All'immobile originario è stato annesso un vano adibito a cucina e un altro vano adibito a wc. Nell'area di pertinenza è stato edificato un locale adibito a deposito con accesso anche dalla Traversa C via Scuole. Ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- Foglio 48 particella 49 sub. 1 (catasto fabbricati), zc 2, categoria A/4 Classe 6, vani catastali 5,5, Superf. Cat. 76 mq, rendita euro 71,01. Indirizzo catastale: via Scuole 49 Piano T - Messina.



Espropriazioni immobiliari N. 71/2025

Promossa da

L'immobile risulta edificato in data antecedente al 1.09.1967. Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra e vi si accede dalla via Scuole tramite una portafinestra con persiane.

L'ingresso conduce direttamente al vano adibito a zona pranzo, dal quale si dipartono due accessi: sulla sinistra, una camera da letto; in prosecuzione, la zona salotto. Da quest'ultima è possibile raggiungere una seconda camera da letto, nonché il vano cucina e il servizio igienico — entrambi privi di regolarizzazione urbanistica. Un'ulteriore porta dà accesso all'area esterna, ove si trovano alcuni locali destinati a deposito, anch'essi non regolarizzati.

L'immobile si presenta in discrete condizioni interne, con infissi in alluminio, porte tamburate e pavimento in gres dalle dimensioni 60x20 cm. Il bagno situato nella porzione di immobile non regolarizzato, si presenta con piastrelle in ceramica dimensioni 20x20 a pavimento e parete fino ad un'altezza di circa 2,00 m.

Infine, si rappresenta che la porzione abusiva, pari a circa mq 34,00 allo stato attuale non è sanabile.

PRG Messina:

- zona territoriale omogenea B4a-Zone di completamento.

Vincoli sovraordinati, l'immobile è interessato da:

- vincolo paesaggistico D.P.R.S. 6 Luglio 1967 n.705.

Carta Suscettività PRG DDR 686 (Natoli):

- Aree Stabili costituite da Depositi alluvionali recenti con superficie freatica a profondità <m 10 dal P.C. (a)

Aree tutelate – art. 136, D.lgs 42/04 - Beni Paesaggistici – Ambito 9:

- Fascia costiera nord fino a capo Peloro.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica rispetto al centro storico della città, in un'area residenziale, la cui tipologia prevalente è di tipo residenziale; il traffico è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona in cui ricade l'immobile è servita da mezzi di trasporto pubblici (fermata del bus a 700 m).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	sufficiente [6/10]
esposizione:	sufficiente [6/10]
luminosità:	scarso [4/10]
panoramicità:	scarso [4/10]
impianti tecnici:	nella media [5/10]
stato di manutenzione generale:	nella media [5/10]
servizi:	nella media [5/10]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



[204,78 KWh/m²/anno]

Registrazione APE N. 20260320-083048-82193 registrato in data 20/03/2026

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
Superficie dei Vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (anti wc e wc)	76,00	x 100%	= 76,00
Totale			76,00



VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Indirizzo: Via Canale - Torre Faro
Superfici principali e secondarie: 60 mq
Superfici accessorie:
Caratteristiche: No ascensore, piano secondo, parcheggio
Prezzo: 120.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Indirizzo: Via Scuole
Superfici principali e secondarie: 114 mq
Caratteristiche: piano terra, parcheggio
Prezzo: 148.000,00 pari a 1.298,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Indirizzo: via Firenze
Superfici principali e secondarie: 62 mq
Caratteristiche: piano terra, corte esterna
Prezzo: 138.000,00 pari a 2.226,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Banca delle quotazioni immobiliari (anno 2025 semestre 2) - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
Descrizione: Residenziale – Abitazioni di tipo economico –
Allo Stato conservativo Normale – Euro/mq 850-1.250

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, si procederà con l'applicazione del criterio 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.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuandosi come parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendole superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi. Altresì, si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, le tipologie delle finiture, la panoramicità del sito ect...

Le fonti di informazione consultate sono: osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: annunci di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Espropriazioni immobiliari N. 71/2025

Promossa da

Valore superficie immobile regolare :	76,00	x 1.1500,00	= € 87.400,00
Valore superficie immobile non regolare :	34,00	x 700,00	= € 23.800,00
Valore di mercato			= € 111.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (pro quota 1/3 di proprietà):	€. 37.067,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 37.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 (1/3 pro quota)
	Immobile regolare	76,00	0,00	87.400,00	
	Porzioni non regolari	34,00	0,00	23.800,00	
A		110,00		111.200,00 €	37.000,00 €

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 (per la quota di 1/3): **€ 37.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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: **€ 31.450,00**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: **€ 31.450,0**

Messina, 16/03/2026

il tecnico incaricato
PIETRO MORGANTE