



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marcello Alveario

CF: LVRMCL68S18F158P

con studio in MESSINA (ME) VIA NUOVA PANORAMICA, 30/A

telefono: 090310899

email: alvearm22@gmail.com

PEC: marcello.alveario@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A piccolo fabbricato unifamiliare a MESSINA Via Fontana Vecchia SNC, quartiere vill. Curcuraci, della superficie commerciale di **52,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un piccolo fabbricato composto da un piano terra attualmente utilizzato come abitazione, e da un piano seminterrato adibito a deposito. Le due elevazioni che sembrano risalire a due epoche differenti, hanno accessi esterni separati e non sono in comunicazione tra di loro. Il fabbricato risulta attualmente avere una copertura a falda unica, realizzata con pannelli in Eternit.

Gli immobili, che alla data del pignoramento risultano avere un unico identificativo catastale, a seguito della necessaria pratica di variazione Docfa già redatta dal sottoscritto per la corretta rappresentazione grafica, (resasi necessaria conseguentemente alla diversa distribuzione interna eseguita in assenza di titoli autorizzativi), risultano oggi censiti al N.C.E.U. con identificativi catastali diversi (per piano terra e piano seminterrato), non essendo, gli stessi, in comunicazione tra di loro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 26 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANA VECCHIA SNC, piano: T-1

Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.871,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.584,48
Data di conclusione della relazione:	29/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In sede di sopralluogo il signor [REDACTED] debitore esecutato, dichiarava di risiedere nell'immobile in oggetto. Eseguiti ulteriori accertamenti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Messina (ALL. 7), si constatava che l'indirizzo di residenza del signor [REDACTED] risultava corrispondere con quello dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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 **volontaria**, stipulata il 27/05/2014 a firma di Notaio Dott. Enrico Siracusano ai nn. Rep. 5233/3564 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 82.202,00.

Importo capitale: 54.800,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

N.1030 del 28.05.2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Messina ai nn. Rep. 1716 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare n. 11734 del 28.05.2024

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non fa parte di alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/05/2014), con atto stipulato il 27/05/2014 a firma di Notaio Enrico Siracusano ai nn. Rep. 5232/3563 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Atto di Donazione (dal 02/02/1996 fino al 28/05/2014), con atto stipulato il 02/02/1996 a firma di Notaio Dott. Gaetano Parisi di Montalbano Elicona ai nn. 116 Rep. di repertorio, trascritto il 22/02/1996 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 3944.

L'usufruttuario [REDACTED] è deceduto a Messina il 07.11.2001

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nonostante le ricerche presso l'Archivio del Comune di Messina, Dipartimento territoriale ed Urbanistico, e gli uffici del Genio Civile, non è stato trovato alcun fascicolo inerente la costruzione dell'immobile in oggetto. Da ulteriori indagini e dalla originaria planimetria catastale esistente in atti, risulta però, che l'immobile, esistesse già nel 1939, ma ad una elevazione fuori terra. Tale circostanza, risulta confermata da quanto riscontrato, in sede di sopralluogo, accedendo, al piano sottostante, ove è stato possibile osservare che il solaio tra un piano e l'altro, è stato realizzato, in epoca imprecisata, (ma certamente successiva al 1939), con travetti appoggiati alla muratura esterna e pignatte in laterizi. Da quanto risulta dalla consultazione del "microfilm" rilasciato dall'Agenzia del Territorio, risulta che nell'anno 1972, il fabbricato fosse già composto da piano terra e piano primo, e che la consistenza dello stesso fosse già all'epoca di vani 4,5. Non è possibile dire con certezza se l'ampliamento sia stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, ma tale dichiarazione è stata resa nell'atto di compravendita (del 27.05.2014 - rep. 5232- racc. 3563), dal venditore signor [REDACTED]

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata riscontrata la parziale demolizione di un muro e la realizzazione di un nuovo muretto. Inoltre è necessario provvedere alla dismissione del tetto in eternit. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale esistente in atti, è stata riscontrata la demolizione di un muro e la realizzazione di un muretto.

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

Il sottoscritto, al fine di consentire la corretta rappresentazione grafica ha già redatto e trasmesso pratica Docfa di variazione catastale, che ha interessato anche il frazionamento del piano terra (lotto 1) dal piano seminterrato (lotto2) i quali non sono fisicamente collegati tra loro ed hanno accessi autonomi separati.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nonostante le ricerche presso l'Archivio del Comune di Messina, Dipartimento territoriale ed Urbanistico, e gli uffici del Genio Civile, non è stato trovato alcun fascicolo inerente la costruzione dell'immobile in oggetto. Da ulteriori indagini e dalla originaria planimetria catastale esistente in atti, risulta però, che l'immobile, esistesse già nel 1939, ma ad una elevazione fuori terra. Tale circostanza, risulta confermata da quanto riscontrato, in sede di sopralluogo, accedendo, al piano sottostante, ove è stato possibile osservare che il solaio tra un piano e l'altro, è stato realizzato, in epoca imprecisata, (ma certamente successiva al 1939), con travetti appoggiati alla muratura esterna e pignatte in laterizi. Da quanto risulta dalla consultazione del "microfilm" rilasciato dall'Agenzia del Territorio, risulta che nell'anno 1972, il fabbricato fosse già composto da piano terra e piano primo, e che la consistenza dello stesso fosse già all'epoca di vani 4,5. Non è possibile dire con certezza se l'ampliamento sia stato realizzato antecedentemente all' 1 settembre 1967, ma tale dichiarazione è stata resa nell'atto di compravendita (del 27.05.2014 - rep. 5232- racc. 3563), dal venditore signo [REDACTED]. L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA FONTANA VECCHIA SNC, QUARTIERE VILL. CURCURACI

PICCOLO FABBRICATO UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

piccolo fabbricato unifamiliare a MESSINA Via Fontana Vecchia SNC, quartiere vill. Curcuraci, della superficie commerciale di **52,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un piccolo fabbricato composto da un piano terra attualmente utilizzato come abitazione, e da un piano seminterrato adibito a deposito. Le due elevazioni che sembrano risalire a due epoche differenti, hanno accessi esterni separati e non sono in comunicazione tra di loro. Il fabbricato risulta attualmente avere una copertura a falda unica, realizzata con pannelli in Eternit.

Gli immobili, che alla data del pignoramento risultano avere un unico identificativo catastale, a seguito della necessaria pratica di variazione Docfa già redatta dal sottoscritto per la corretta rappresentazione grafica, (resasi necessaria conseguentemente alla diversa distribuzione interna eseguita in assenza di titoli autorizzativi), risultano oggi censiti al N.C.E.U. con identificativi catastali diversi (per piano terra e piano seminterrato), non essendo, gli stessi, in comunicazione tra di loro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 26 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANA VECCHIA SNC, piano: T-1

Immobile costruito nel 1939.



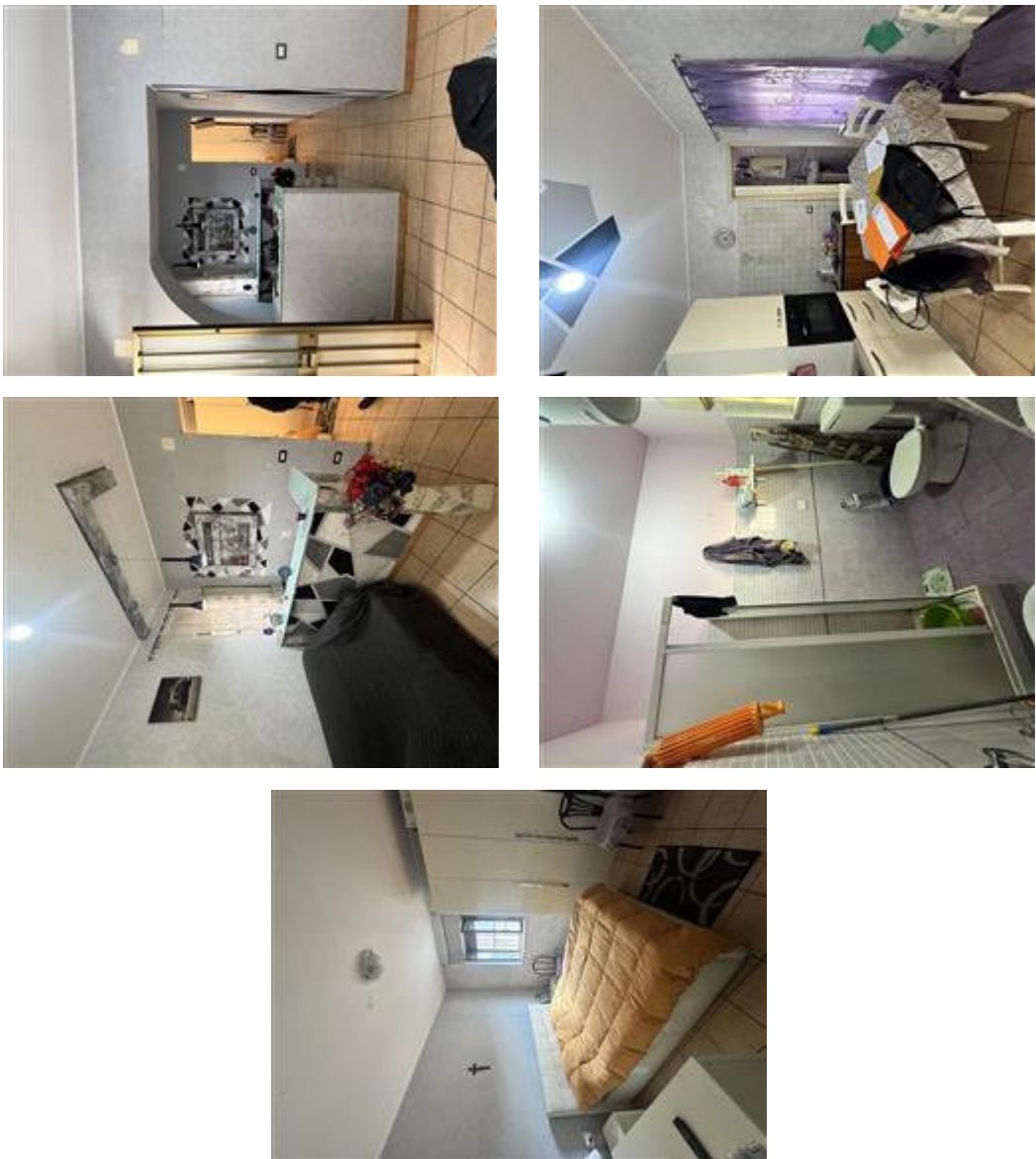
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, consiste in un piccolo fabbricato ubicato al livello strada, che si sviluppa su due livelli, di cui uno seminterrato adibito a deposito, con accesso separato. L'accesso al piano terreno con destinazione abitativa, avviene salendo alcuni scalini che conducono direttamente ad un soggiorno con angolo cottura di circa mq 11,98, un wc di mq 3,85, un altro vano adibito a soggiorno di circa 8,67 mq ed una camera da letto di circa mq 11,16. Tutti gli ambienti interni dell'abitazione sono pavimentati in ceramica, le pareti sono tinteggiate con pittura idrolavabile, il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di circa cm 210, ed è dotato di tutti i sanitari; l'angolo cottura risulta rivestito anch'esso con mattonelle di ceramica. Gli impianti sono sottotraccia, ma non ci sono certificati di conformità; l'impianto di riscaldamento è assente e la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, dotati di avvolgibili in pvc e inferriate di protezione; La porta di ingresso è in alluminio anodizzato e vetro, ed è dotata di cancello in ferro battuto. Nella stanza da letto e nel soggiorno si riscontra la presenza di evidenti tracce umidità. L'unità abitativa del piano terra, sviluppa una superficie lorda di circa mq 52,29.

Risulta evidente, osservando il solaio di copertura tra i due livelli, che lo stesso, realizzato con travetti e pignatte gettati in opera, sia carente di cordoli in cemento armato, e sembra, quindi, (per quanto visibile), semplicemente appoggiato sulla muratura preesistente del piano seminterrato, che dalla poca documentazione che è stata possibile reperire, risulta risalente al 1939 circa.



CLASSE ENERGETICA:



[216,37 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250529-083048-74570 registrata in data 29/05/2025

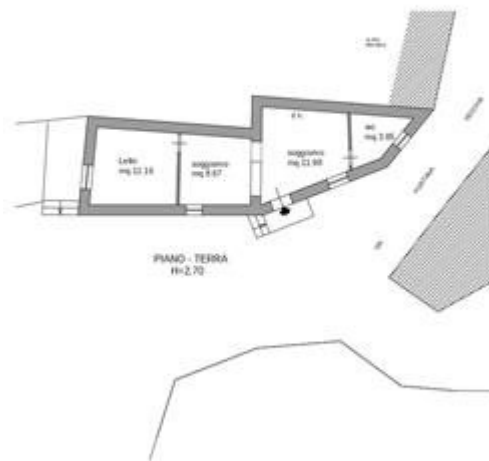
CONSISTENZA:

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
abitazione	52,29	x	100 %	=	52,29

Totale:	52,29	52,29
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2025

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Gaetano Corsini 55, Curcuraci, Messina

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 41.400,00 pari a 862,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2025

Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Terratetto unifamiliare 90 m², da ristrutturare
Indirizzo: Curcuraci, Messina
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 533,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 44.160,00 pari a 490,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: abitazioni di tipo economico - stato di conservazione "normale"
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 690,00 pari a 690,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: abitazioni di tipo economico - stato di conservazione "normale"
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/10/2023
Fonte di informazione: VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: abitazione
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie: 11
Prezzo: 53.000,00 pari a 486,24 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/07/2024
Fonte di informazione: VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: abitazione
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 558,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Messina, nelle immediate vicinanze di via Fontana Vecchia, vill. Curcuraci, ricadenti nella categoria catastale dell' immobile oggetto di stima, con caratteristiche simili per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Si è quindi proceduto alla consultazione delle Compravendite aventi ad oggetto immobili ricadenti nella medesima categoria catastale di quello considerato (A/4, abitazioni di tipo economico), al fine di acquisire informazioni riguardanti il prezzo effettivamente corrisposto; la ricerca è stata condotta estendendo l'arco temporale per un periodo che va da Gennaio 2023 a Novembre 2024; in tale arco temporale risultano in particolare essere stati corrisposti importi che vanno da un minimo di circa €/mq.486,00 ad un massimo di €/mq 558,00. Tali importi sono stati ulteriormente esaminati alla luce di quanto invece indicato in maniera più generale dall'osservatorio del mercato immobiliare OMI, e di quanto richiesto negli annunci immobiliari attualmente rintracciati. In particolare:

- l'OMI, nella zona considerata, per abitazioni del tipo economico e popolare indica una media dei valori che vanno da un minimo di €/mq 530,00 ad un massimo di €/mq 1000,00;

- gli annunci immobiliari, invece, che propongono abitazioni simili in vendita considerando uno sconto dell' 8%, prevedibile per l'andamento della trattativa, risulta che attualmente richiedano un importo che va da un minimo di €/mq 490,00 circa ad un massimo di circa €/mq 860,00. Di tali importi, che costituiscono comunque "Asking price" e non costituiscono una fonte certa, appare ragionevole considerare quello di €/mq 490,00, in considerazione della tipologia dell'immobile e dello stato in cui esso versa.

Alla luce di quanto sopra esaminato, della ubicazione dell' immobile considerato e della tipologia, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene possa essere individuato in **€/mq 486,00** essendo, tale importo, tra quelli effettivamente corrisposti per la compravendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	25.412,94
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 25.412,94
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 25.412,94
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Messina, nelle immediate vicinanze di Via Fontana Vecchia (vill. Curcuraci), ricadenti nella categoria catastale dell' immobile oggetto di stima, con caratteristiche simili per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) la Consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alle compravendite avvenute in un arco temporale compreso tra Gennaio 2023 e Novembre 2024; 2) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 3) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI MESSINA, agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato

immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - AGENZIA DELLE ENTRATE

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
A	piccolo fabbricato unifamiliare	52,29	0,00	25.412,94	25.412,94
				25.412,94 €	25.412,94 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota è stata pignorata per l'intero. Si è invece proceduto ad eseguire il frazionamento catastale, trattandosi di due unità (piano terra e piano seminterrato) non collegate fisicamente tra di loro e con accessi autonomi.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 2.541,29
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:	€. 22.871,65

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:	€. 2.287,16
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:	€. 20.584,48

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **piccolo fabbricato unifamiliare** a MESSINA Via Fontana Vecchia SNC, quartiere vill. Curcuraci, della superficie commerciale di **26,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un piccolo fabbricato composto da un piano terra attualmente utilizzato come abitazione, e da un piano seminterrato adibito a deposito. Le due elevazioni che sembrano risalire a due epoche differenti, hanno accessi esterni separati e non sono in comunicazione tra di loro. Il fabbricato risulta attualmente avere una copertura a falda unica, realizzata con pannelli in Eternit.

Gli immobili, che alla data del pignoramento risultano avere un unico identificativo catastale, a seguito della necessaria pratica di variazione Docfa già redatta dal sottoscritto per la corretta rappresentazione grafica, (resasi necessaria conseguentemente alla diversa distribuzione interna eseguita in assenza di titoli autorizzativi), risultano oggi censiti al N.C.E.U. con identificativi catastali diversi (per piano terra e piano seminterrato), non essendo, gli stessi, in comunicazione tra di loro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 230-205. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 26 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 52 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANA VECCHIA SNC, piano: S1

Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,37
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.200,33
Data di conclusione della relazione:	29/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In sede di sopralluogo il signor [REDACTED] debitore esecutato, dichiarava di risiedere nell'immobile in oggetto. Eseguiti ulteriori accertamenti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Messina (ALL. 7), si constatava che l'indirizzo di residenza del signor [REDACTED] risultava corrispondere con quello dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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 **volontaria**, stipulata il 27/05/2014 a firma di Notaio Dott. Enrico Siracusano ai nn. Rep. 5233/3564 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 82.202,00.

Importo capitale: 54.800,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

N.1030 del 28.05.2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Messina ai nn. Rep. 1716 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare n. 11734 del 28.05.2024

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non fa parte di alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/05/2014), con atto stipulato il 27/05/2014 a firma di Notaio Enrico Siracusano ai nn. Rep. 5232/3563 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Atto di Donazione (dal 02/02/1996 fino al 28/05/2014), con atto stipulato il 02/02/1996 a firma di Notaio Dott. Gaetano Parisi di Montalbano Elicona ai nn. 116 Rep. di repertorio, trascritto il 22/02/1996 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 3944.

L'usufruttuario [REDACTED] è deceduto a Messina il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nonostante le ricerche presso l'Archivio del Comune di Messina, Dipartimento territoriale ed Urbanistico, e gli uffici del Genio Civile, non è stato trovato alcun fascicolo inerente la costruzione dell'immobile in oggetto. Da ulteriori indagini e dalla originaria planimetria catastale esistente in atti, risulta però, che l'immobile, esistesse già nel 1939, ma ad una elevazione fuori terra. Tale circostanza, risulta confermata da quanto riscontrato, in sede di sopralluogo, accedendo, al piano sottostante, ove è stato possibile osservare che il solaio tra un piano e l'altro, è stato realizzato, in epoca imprecisata, (ma certamente successiva al 1939) con travetti appoggiati alla muratura esterna e pignatte in laterizi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale esistente in atti, è stata riscontrata la demolizione di un muro e la realizzazione di un muretto.

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

Il sottoscritto, al fine di consentire la corretta rappresentazione grafica ha già redatto e trasmesso pratica Docfa di variazione catastale, che ha interessato anche il frazionamento del piano terra (lotto 1) dal piano seminterrato (lotto2) i quali non sono fisicamente collegati tra loro ed hanno accessi autonomi separati.

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile attualmente censito in catasto unitamente all'unità abitativa soprastante, non è ad essa direttamente collegato, e pertanto è stato necessario eseguire una pratica di variazione Docfa

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

Il sottoscritto, al fine di consentire la corretta rappresentazione grafica ha già redatto e trasmesso pratica Docfa di variazione catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nonostante le ricerche presso l'Archivio del Comune di Messina, Dipartimento territoriale ed Urbanistico, e gli uffici del Genio Civile, non è stato trovato alcun fascicolo inerente la costruzione dell'immobile in oggetto. Da ulteriori indagini e dalla originaria planimetria catastale esistente in atti, risulta però, che l'immobile, esistesse già nel 1939, ma ad una elevazione fuori terra. Tale circostanza, risulta confermata da quanto riscontrato, in sede di sopralluogo, accedendo, al piano sottostante, ove è stato possibile osservare che il solaio tra un piano e l'altro, è stato realizzato, in epoca imprecisata, (ma certamente successiva al 1939), con travetti appoggiati alla muratura esterna e pignatte in laterizi. Da quanto risulta dalla consultazione del "microfilm" rilasciato dall'Agenzia del Territorio, risulta che nell'anno 1972, il fabbricato fosse già composto da piano terra e piano primo, e che la consistenza dello stesso fosse già all'epoca di vani 4,5. Non è possibile dire con certezza se l'ampliamento sia stato realizzato antecedentemente all' 1 settembre 1967, ma tale dichiarazione è stata [REDACTED] ompravendita (del 27.05.2014 - rep. 5232- racc. 3563), dal venditore signor [REDACTED]. L'immobile risulta .

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è possibile dire con certezza se il piano terra (abitazione) sia stato realizzato con un titolo autorizzato o se lo stesso sia risalente ad epoca antecedente al 1967, in quanto non è stato possibile reperire alcuna informazione presso l' archivio e l'ufficio tecnico del Comune di Messina.

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA FONTANA VECCHIA SNC, QUARTIERE VILL. CURCURACI

PICCOLO FABBRICATO UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

piccolo fabbricato unifamiliare a MESSINA Via Fontana Vecchia SNC, quartiere vill. Curcuraci, della superficie commerciale di **26,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un piccolo fabbricato composto da un piano terra attualmente utilizzato come abitazione, e da un piano seminterrato adibito a deposito. Le due elevazioni che sembrano risalire a due epoche differenti, hanno accessi esterni separati e non sono in comunicazione tra di loro. Il fabbricato risulta attualmente avere una copertura a falda unica, realizzata con pannelli in Eternit.

Gli immobili, che alla data del pignoramento risultano avere un unico identificativo catastale, a seguito della necessaria pratica di variazione Docfa già redatta dal sottoscritto per la corretta rappresentazione grafica, (resasi necessaria conseguentemente alla diversa distribuzione interna eseguita in assenza di titoli autorizzativi), risultano oggi censiti al N.C.E.U. con identificativi catastali diversi (per piano terra e piano seminterrato), non essendo, gli stessi, in comunicazione tra di loro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 230-205. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 26 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 52 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANA VECCHIA SNC, piano: S1

Immobile costruito nel 1939.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

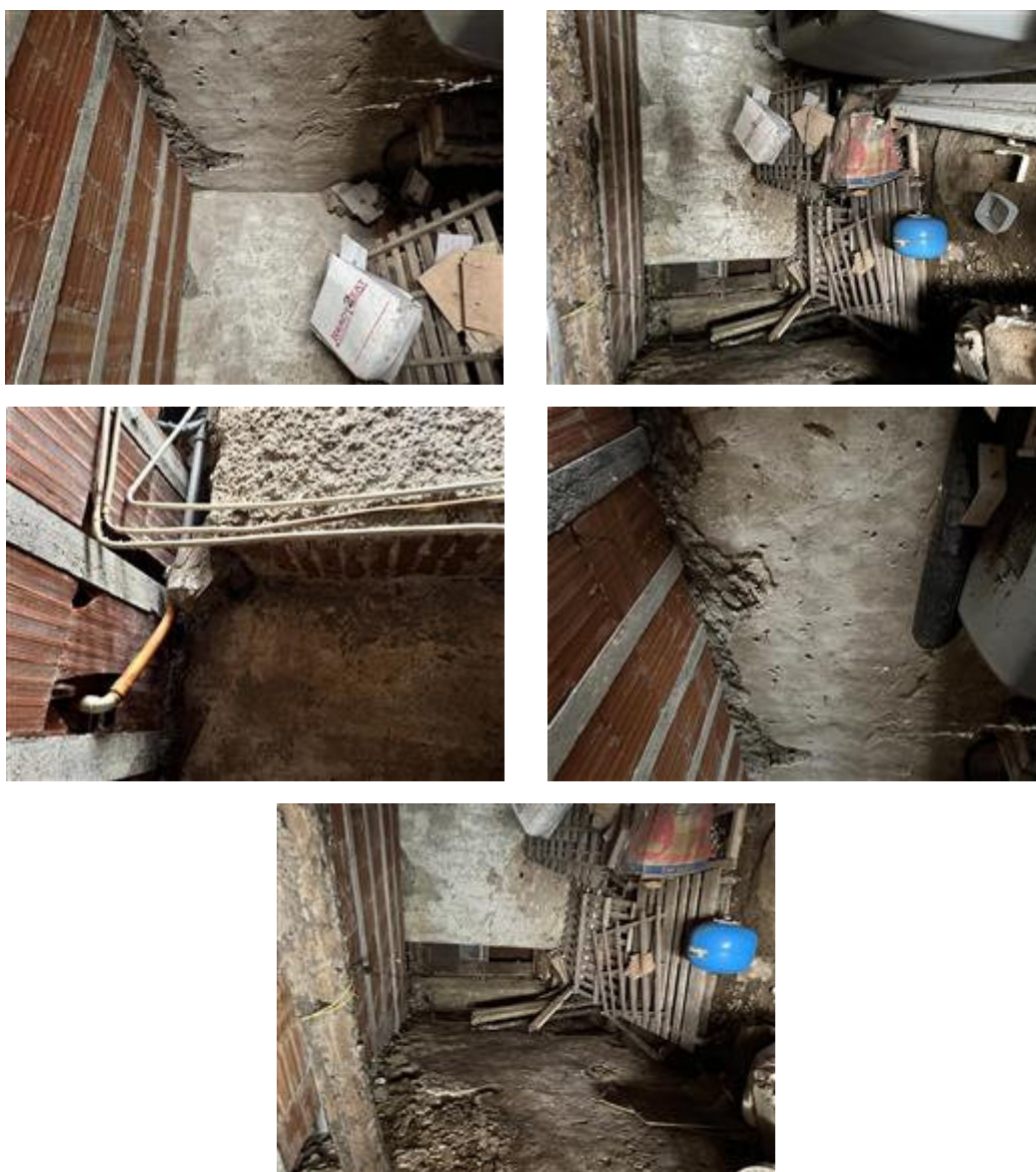
I beni sono ubicati in zona periferica . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, consiste in un locale deposito al piano seminterrato, invece, al quale si accede direttamente dall'esterno, suddiviso in due vani comunicanti tra di loro e dotati di accessi esterni separati; essi misurano circa mq 20,12 e mq 16,38. All'interno entrambi i vani si presentano "a rustico", in condizioni piuttosto degradate.

Risulta altresì evidente, osservando il solaio di copertura tra i due livelli, che lo stesso, realizzato con travetti e pignatte gettati in opera, sia carente di cordoli in cemento armato, e sembra, quindi, (per quanto visibile), semplicemente appoggiato sulla muratura preesistente del piano seminterrato, che dalla poca documentazione che è stata possibile reperire, risulta risalente al 1939 circa.

La superficie lorda del piano seminterrato è di circa mq 52,29.

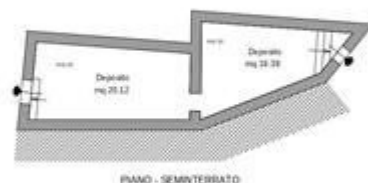


CONSISTENZA:

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
deposito	52,29	x	50 %	=	26,15
Totale:	52,29				26,15



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2025

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Gaetano Corsini 55, Curcuraci, Messina

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 41.400,00 pari a 862,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2025

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare 90 m², da ristrutturare

Indirizzo: Curcuraci, Messina
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 533,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 44.160,00 pari a 490,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: abitazioni di tipo economico - stato di conservazione "normale"
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 690,00 pari a 690,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: abitazioni di tipo economico - stato di conservazione "normale"
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/10/2023
Fonte di informazione: VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: abitazione
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie: 11
Prezzo: 53.000,00 pari a 486,24 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/07/2024
Fonte di informazione: VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: abitazione
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:
Prezzo: 48.000,00 pari a 558,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Messina, nelle immediate vicinanze di via Fontana Vecchia, vill. Curcuraci, con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Relativamente all'immobile in oggetto, che originariamente era stato censito in catasto insieme a quello soprastante di cui al lotto 1, non essendo a questi direttamente collegato, si è dovuto procedere all'attribuzione di un nuovo subalterno, con redazione di pratica di variazione Docfa.

L'immobile così censito, di fatto è un locale deposito con accesso autonomo esterno, privo di finiture e di impianti, in cattivo stato di conservazione.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è tentato di eseguire la ricerca di atti di compravendita aventi ad oggetto immobili destinati a locali deposito, compravenduti nelle immediate vicinanze di quelli oggetto di stima. Purtroppo la ricerca non ha prodotto risultati, e pertanto si è proceduto eseguendo la stima dell'immobile quale deposito di pertinenza di immobili a destinazione abitativa, considerando quindi, la superficie ragguagliata dello stesso; la superficie dell'immobile, quindi, che risulta essere di circa mq 52,29, è stata considerata al 50%, determinando dunque una superficie ragguagliata di circa (mq 52,29x50%=) mq 26,15 circa.

La ricerca di compravendite di immobili con destinazione abitativa ubicati nelle vicinanze, è stata condotta estendendo l'arco temporale per un periodo che va da Gennaio 2023 a Novembre 2024; in tale arco temporale risultano in particolare essere stati corrisposti importi che vanno da un minimo di circa €/mq.486,00 ad un massimo di €/mq 558,00. Tali importi sono stati ulteriormente esaminati alla luce di quanto invece indicato in maniera più generale dall'osservatorio del mercato immobiliare OMI, e di quanto richiesto negli annunci immobiliari attualmente rintracciati. In particolare:

- l'OMI, nella zona considerata, per abitazioni del tipo economico e popolare indica una media dei valori che vanno da un minimo di €/mq 530,00 ad un massimo di €/mq 1000,00;

- gli annunci immobiliari, invece, che propongono abitazioni simili in vendita considerando uno sconto dell' 8%, prevedibile per l'andamento della trattativa, risulta che attualmente richiedano un importo che va da un minimo di €/mq 490,00 circa ad un massimo di circa €/mq 860,00. Di tali importi, che costituiscono comunque "Asking price" e non costituiscono una fonte certa, appare ragionevole considerare quello di €/mq 490,00, in considerazione della tipologia dell'immobile e dello stato in cui esso versa.

Alla luce di quanto sopra esaminato, della ubicazione dell' immobile considerato e della tipologia, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene possa essere individuato in €/mq 486,00 essendo, tale importo, tra quelli effettivamente corrisposti per la compravendita. Tuttavia, dovendo applicare tale importo all'immobile oggetto di stima, che come già detto è privo di finiture ed impianti, si ritiene che a tale importo debba essere applicato un coefficiente correttivo di decurtazione del 30%. Pertanto, si ha: €/mq 486,00 - 30% = **€/mq 340,00** circa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.889,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.889,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.889,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Messina, nelle immediate vicinanze di Via Fontana Vecchia (vill. Curcuraci), ricadenti nella categoria catastale dell' immobile oggetto di stima, con caratteristiche simili per tipologia,

stato di conservazione, ubicazione, ecc. Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) la Consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alle compravendite avvenute in un arco temporale compreso tra Gennaio 2023 e Novembre 2024; 2) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 3) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI MESSINA, agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - AGENZIA DELLE ENTRATE

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
A	piccolo fabbricato unifamiliare	26,14	0,00	8.889,30	8.889,30
				8.889,30 €	8.889,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota è stata pignorata per l'intero. Si è invece proceduto ad eseguire il frazionamento catastale, trattandosi di due unità (piano terra e piano seminterrato) non collegate fisicamente tra di loro e con accessi autonomi.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 888,93**

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: **€. 8.000,37**

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 **€. 800,04**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. **7.200,33**

data 29/05/2025

il tecnico incaricato
Marcello Alveario