



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Espropriazioni immobiliari

n. 185/2023 R.G.E.

Procedura promossa da:

Banca Mediolanum S.p.A.

Debitori:

[REDACTED]

Giudice:

Dott. Daniele Carlo Madia

Custode:

Avv. Ennio Sammartano

Consulenza estimativa giudiziaria

del 20/06/2025

Tecnico incaricato:
Arch. Manuela Giliberto

CF:GLBMNL74A56F158K
con studio in MESSINA (ME) Contrada Principe, 34/A
telefono: 3388337624
email: magiliberto@fiscalisti.it
PEC: manuela.giliberto@archiworldpec.it

Tribunale ordinario di Messina

Espropriazioni immobiliari n. 185/2023 R.G.E.

LOTTO 1

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:

A Villetta a P.T., sita in Messina, Via Provinciale n.14 – Contrada Bardaro, Vill. Curcuraci, della superficie catastale di 103 mq circa e superficie commerciale attuale di 113 mq circa, oltre 115 mq circa di corte esterna, proprietà 1/2 di [REDACTED] ed 1/2 [REDACTED]

L'immobile è composto da una villetta a schiera ad una elevazione f.t. avente copertura mista a falde e piana ed area di pertinenza esterna, oltre sottotetto con accesso interno, destinato a locale di sgombero,

Identificazione catastale:

- N. C. E. U. Comune di Messina - foglio n. 35 part. 562, sub 3, categoria A/7, classe 9, consistenza 6,5 vani;
- Indirizzo catastale: Località Curcuraci n. 14 – Interno 2 Piano T; Intestazione catastale: [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a Messina (ME) il 23/07/1972, proprietà per ½ in comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a Messina (ME) il 24/06/1975, proprietà per ½ in comunione dei beni con [REDACTED];
- Derivante da Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 07/08/2007 Pratica n. ME0263476 in atti dal 07/08/2007 – Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione (n. 6619.1/2007);
- Coerenze: Nord/ovest: terreno libero stessa ditta – fabbricato stessa ditta (part. 619), nord/est e sud/est: immobile altra ditta, sud/ovest: strada privata di accesso al lotto;

2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione:

Consistenza commerciale complessiva unità principali regolare: 103,00 mq

Consistenza commerciale complessiva corti esterne: 115,00 mq

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 167.820,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 116.289,81

Data della valutazione: 20/06/2025

3. Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo (24/05/2024) l'immobile era occupato dall'esecutata

[REDACTED] e dal figlio [REDACTED].

4. Vincoli e oneri giuridici

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziarie o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Processo per separazione giudiziale – Tribunale di Messina RG 3007/2022;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Iscrizioni: Iscrizione n.1930/221 del 26/01/2015, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/01/2015 rep. n. 928/601, Notaio Paderni Stefano, sede Locri (RC);

A favore di: Banca Mediolanum S.p.A. con sede in Basiglio(MI), CF: 02124090164 (domicilio ipotecario eletto Basiglio(MI), via Francesco Sforza n. 15);

Contro: [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a Messina (ME) il 23/07/1972 e [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a Messina (ME) il 24/06/1975;

Sorte capitale: € 237.061,00;

Ipoteca: € 474.122,00;

Durata: 30 anni;

Gravante sull'immobile identificato in catasto fabbricati del Comune di Messina, al fg. 35, part. 562, sub 3;

- Trascrizioni: Trascrizione n. 24364/23225 del 23/10/2023, nascente da verbale pignoramento immobili, rep. n.3335 del 10/05/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Messina, sede Messina.
- A favore di: Banca Mediolanum S.p.A. con sede in Basiglio(MI), CF: 02124090164 (richiedente: EUROPA CS SRL per S. Legale Mannocchi & Fioretti, Lungotevere Arnaldo da Brescia 9/10, Roma);
- Contro: [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a Messina (ME) il 23/07/1972 e [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a Messina (ME) il 24/06/1975;

Gravante sull'immobile identificato in catasto fabbricati del Comune di Messina, al fg. 35, part. 562, sub 3;

- Sentenze di fallimento: nessuna
- Altre trascrizioni: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 06/09/2024: € 15.322,19 (ricorso per intervento);

6. Attuali e precedenti proprietari

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a Messina (ME) il 23/07/1972, proprietà per ½ in comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a Messina (ME) il 24/06/1975, proprietà per ½ in comunione dei beni con [REDACTED], giusta atto di compravendita del 23/01/2015, rep. N. 927, racc. n 600 redatto dal Notaio Paderni Stefano registrato a Locri il 26/01/2015, n. 212 IT.

6.2 Precedenti proprietari:

- (CF:) nata ad Agrigento il 20/09/1970, proprietà per 1/1, giusta atto di compravendita del 12/11/2004, rep. 83628, redatto dal Notaio Bruni Giuseppe, registrato a Messina il 16/11/2004 al n. 5137, trascritto il 17/11/2004 ai nn.,27032/40457, ritrascritto in rettifica il 24/11/2005 ai nn. 24513/45308.

7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica

7.1 Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 1713 del 20/12/1971 – Ditta Miano Maria e C. per la “Costruzione di 12 villette collinari in Messina Vill. Curcuraci, C/da Bardaro”;
- Concessione edilizia integrativa n. 6834/1713/bis del 5/02/1982 – Ditta Miano Maria - “Variante per la sola villetta B1”;
- Concessione edilizia integrativa n. 12863/1713/bis del 13/04/1995 – Proroga - Ditta Miano Maria - “Variante per la sola villetta B1”;
- Non è stato reperito certificato di agibilità per l'immobile in oggetto.

7.2 Situazione Urbanistica:

- PRG – Piano regolatore Generale Vigente l'immobile ricade in zona E1 (verde agricolo). Norme tecniche di attuazione: Art.49.

8. Giudizio di conformità:

8.1 Conformità edilizia:

CRITICITÀ ALTA

Dal confronto tra gli elaborati presenti presso l'archivio del Comune di Messina – Dipartimento Edilizia Privata, e lo stato di fatto sono state evidenziate le seguenti difformità:

Sebbene dalla visura catastale storica allegata, risulti una modifica delle distribuzione interna datata 07/08/2007, non è stato trovato alcun riscontro presso l'archivio di cui sopra, per cui, da quanto presente in atti l'attuale distribuzione interna è stata realizzata senza autorizzazione edilizia.

La superficie originaria è stata ampliata annettendo parte della corte lato nord/est all'immobile, aumentando quindi anche la cubatura di quest'ultimo e modificando i prospetti.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante presentazione di CILA tardiva in sanatoria per la diversa distribuzione interna, e messa in pristino della originaria superficie e volumetria per l'ampliamento della zona giorno e modifica dei prospetti, non affacciandosi questi ultimi su strada pubblica..

Costi di regolarizzazione:

CILA tardiva: versamenti per sanzione, tariffa e diritti di Segreteria:

€ 1.035,00;

Onorario tecnico: **€ 1.000,00.**

Messa in pristino immobile:

demolizione e ripristino volumetria autorizzata: **€ 8.000,00**

8.2 Conformità catastale:

CRITICITA' BASSA

Dal confronto tra la planimetria catastale estrapolata dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto, si evidenziano le seguenti difformità:

La superficie della zona ingresso/soggiorno dell'immobile risulta ampliata a scapito della superficie della corte esterna e non è rappresentato il piccolo locale ripostiglio del soppalco

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante la messa in pristino richiesta per la voce 8.1. e la presentazione di una pratica DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

DOCFA: **€ 70,00** versamenti ufficio;

€ 300,00 Onorario tecnico.

8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità.

BENI IN MESSINA VIA PROVINCIALE N. 14 – CONTRADA BARDARO

– VILL. CURCURACI – COMPLESSO DELLE MORE

VILLETTA

di cui al punto A

Villetta composta da un piano, della superficie catastale di 103 mq circa e superficie commerciale attuale di 113 mq circa, oltre 115 mq circa di corte esterna, per la quota di:

- 1/2 di [REDACTED] ed 1/2 [REDACTED]:

Immobile per civile abitazione distribuito su un livello con copertura mista a falda e piana e corte di pertinenza adiacente, facente parte di un blocco di villette a schiera denominato corpo "B1" del complesso delle More. L'accesso, pedonale e carrabile avviene attraverso una strada privata che si diparte da dalla Strada Provinciale 45 – C.da Bardaro, Vill. Curcuraci. La struttura portante del manufatto è composta da una maglia chiusa di travi e pilastri mentre la tampognatura esterna, in mattoni forati, è rivestita in parte da piastrelle in Klinker ed effetto pietra ed in parte con intonaco fratazzato. La copertura è mista, una parte a falda con tegole ed una parte piana non praticabile, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, di colore bianco con persiane nei prospetti sud/est e nord/ovest ed effetto legno, senza schermature, nel prospetto nord/est, compresa la porta di ingresso. Le tramezzature interne sono anch'esse in forati, e la pavimentazione delle corti esterne è in piastrelle di cemento con effetto spina di pesce.

Identificazione catastale: foglio n. 35, part. 532, sub 3 (catasto fabbricati), categoria A/7;

Indirizzo catastale: Località Curcuraci n. 14 – Interno 2 Piano T

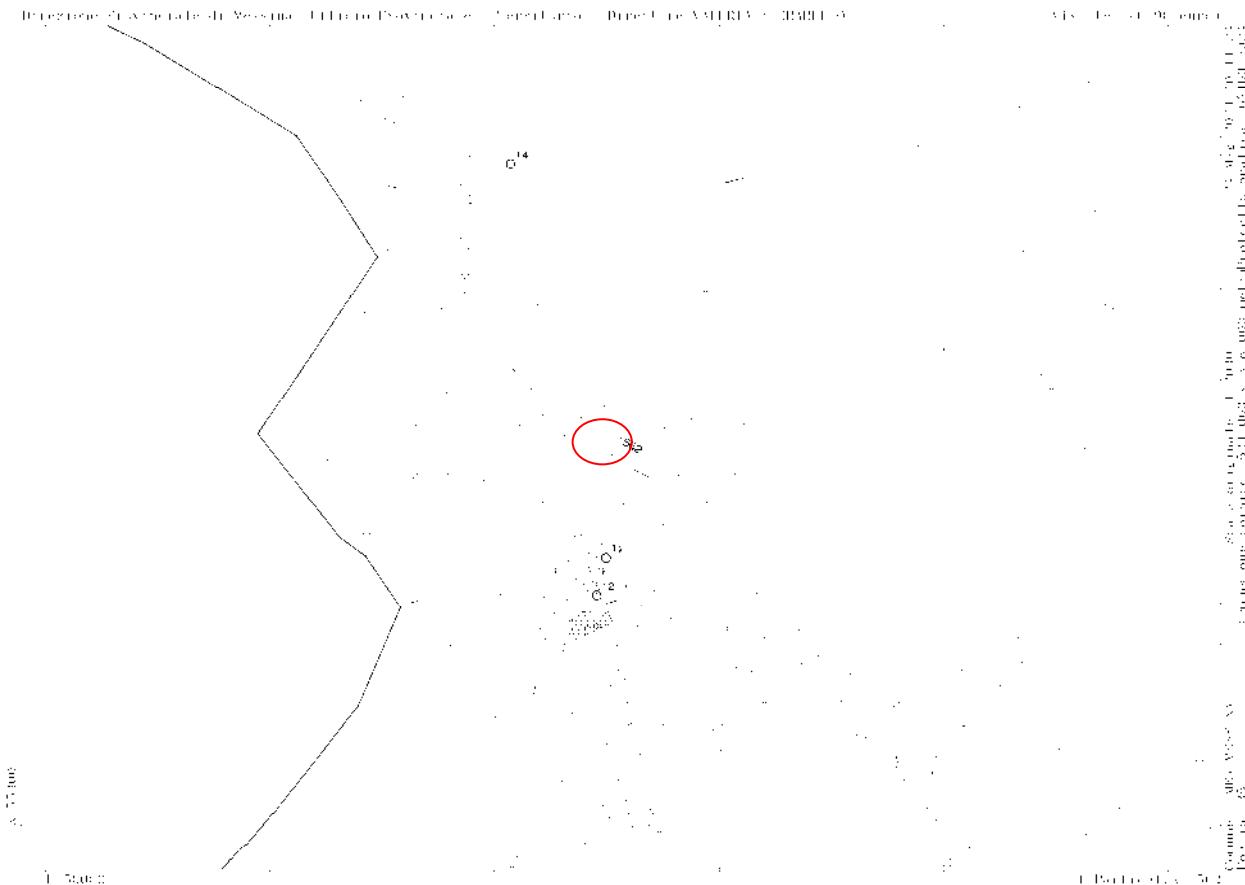
DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene è ubicato in zona periferica collinare, in un'area prevalentemente residenziale, vicino ad un piccolo centro abitato denominato Vill. Curcuraci. Il traffico della zona è perlopiù scarso, ed essendo il manufatto posizionato all'interno di un complesso edilizio privato, i parcheggi risultano sufficienti alle

esigenze dei residenti; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria ed, a qualche chilometro di distanza, anche alcuni servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



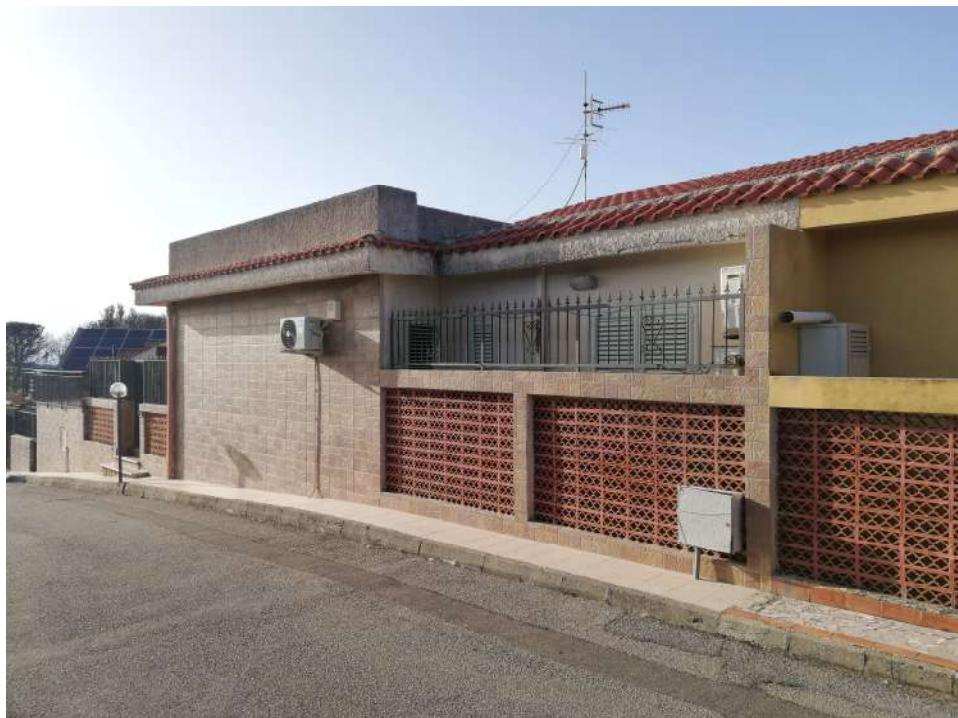
Estratto di mappa catastale

Data: 23/05/2024 - n. T233109 - Richiedente: GLBMNL74A56F158K

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Messina</p> <p>Scheda n. 1 Scala 1:100</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. MF0263476 dal 07/06/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina Strada Provinciale - Villaggio Curcuraci civ. 14</p> <p>Identificativi Catastali: Sezione: Serraino Giorgio Foglio: 35 Particella: 562 Subalterno: 3</p> <p>Compilata da: Serraino Giorgio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Messina N. 1937</p>
<p>Pianta Piano Terra</p> <p>ampliamento</p> <p>soppalco</p> <p>Corte</p> <p>Strada privata - Alla strada provinciale</p> <p>Orientamento</p> <p>Scala 1:100</p>	
<p>Ultima planimetria in atti Data: 23/05/2024 - n. T233109 - Richiedente: GLBMNL74A56F158K Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>	

Planimetria catastale

Documentazione fotografica esterni:



Ingresso – strada privata Complesso Le More (prospetto sud/ovest)



Prospetto Nord/ovest



Prospetto Nord/est – ingresso immobile



Particolare prospetto Nord/est – ampliamento immobile



Corte esterna – lato nord/est



Corte esterna – lato sud/ovest

Qualità e rating interno immobile:

Livello di piano:	buono
Esposizione:	buona
Luminosità:	buona
Panoramicità:	buona
Impianti tecnici:	mediocri
Stato di manutenzione generale:	mediocre
Servizi:	sufficienti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile ad una elevazione f.t. con annesse corti a livello, dalla più grande delle due aente ingresso pedonale dalla strada privata interna al condominio, si accede all'interno della villetta, che attualmente è composta da un pranzo/soggiorno, cucina, tre camere e due bagni oltre piccola corte lato strada interna; l'altezza utile risulta variabile per l'inclinazione della falda, da 2,75 m a 3 m circa. In una delle tre camere, con bagno privato, vi è una parte soppalcata, corrispondente alla parte di copertura a falda, che, alla data del sopralluogo (24/05/24) non risultava ancora rifinita e non aveva un accesso se non mediante una scala amovibile. La pavimentazione di tutto l'immobile è in gres porcellanato, nei due bagni, dotati entrambi dei 4 pezzi sanitari, uno con doccia ed uno con vasca idromassaggio angolare, vi è un rivestimento con piastrelle in gres per un'altezza di 1,90 m circa, mentre nella cucina il rivestimento è 2,50 m. Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati con pittura idrolavabile, eccezion fatta per alcune pareti, una nella camera con bagno privato ed una nel soggiorno, ed a un pilastro, che presentano un rivestimento in pietra. Il pranzo/soggiorno risulta controsoffittato con elementi i fibra che evidenziano distacchi e macchie dovuti ad infiltrazioni provenienti dalla copertura; anche nei vani cucina, camera e bagni sono presenti molteplici macchie di condensa ed umidità provenienti dal soffitto, così come in alcune pareti perimetrali si evidenziano segni di umidità di risalita. E' presente una caldaia esterna che alimenta l' impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, oltre a n. 4 split per il condizionamento estivo presenti nelle tre camere e nella zona pranzo/soggiorno. La porte interne sono in legno

tamburato mentre quella di accesso è in alluminio preverniciato e vetro; dello stesso materiale sono gli infissi esterni, alcuni protetti da persiane ed altri privi di schermature. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati naturalmente, tranne la piccola dispensa con accesso dalla cucina. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, gli impianti, posti sotto traccia, devono essere verificati.

Da confronto tra gli elaborati progettuali/catastali, in possesso della scrivente, e la visione dello stato dei luoghi del 24/05/2024, si è potuto verificare che sussistono differenze distributive e metriche. La distribuzione interna ed i prospetti sono infatti difformi dal progetto presentato al Dipartimento Edilizia Privata e vi è anche un ampliamento volumetrico e di superficie (9,5 mq circa), che rende l'immobile non congruente alla planimetria catastale in atti. Non essendo possibile sanare e regolarizzare tale situazione di ampliamento, la valutazione sarà fatta sulla superficie regolarmente autorizzata, detraendo i costi di messa in pristino dello stato dei luoghi.

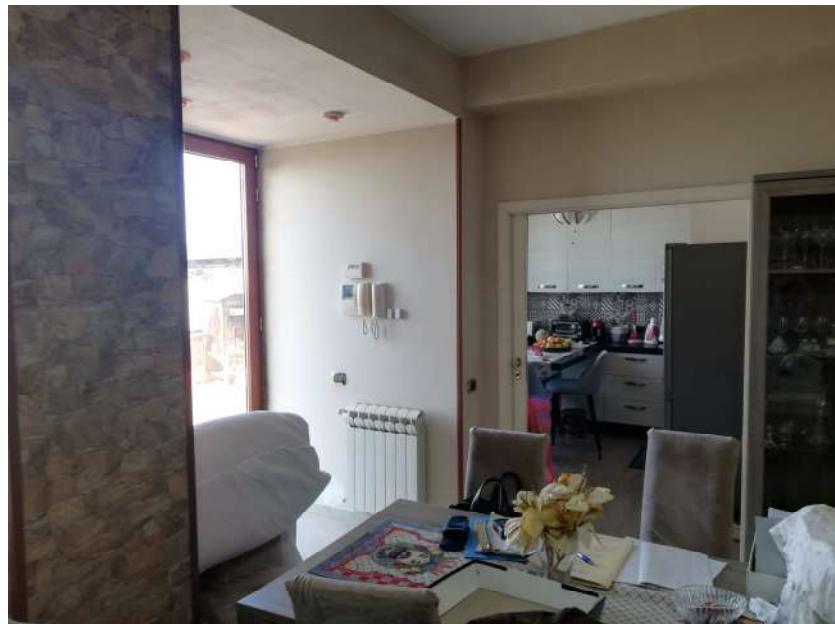
Documentazione fotografica interni



Pranzo/soggiorno



Ampliamento pranzo/soggiorno



Ingresso/cucina



Cucina



Dispensa



Camera n. 1



Camera n. 1 – zona soppalcata



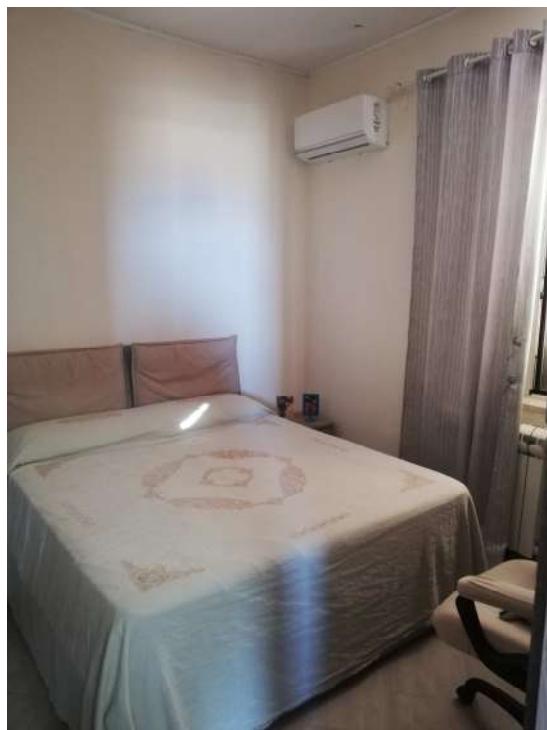
Bagno in camera



Bagno zona giorno



Camera n. 2



Camera n. 3



Particolare umidità di risalita – pranzo /soggiorno



Particolare umidità – bagno in camera

CLASSE ENERGETICA:

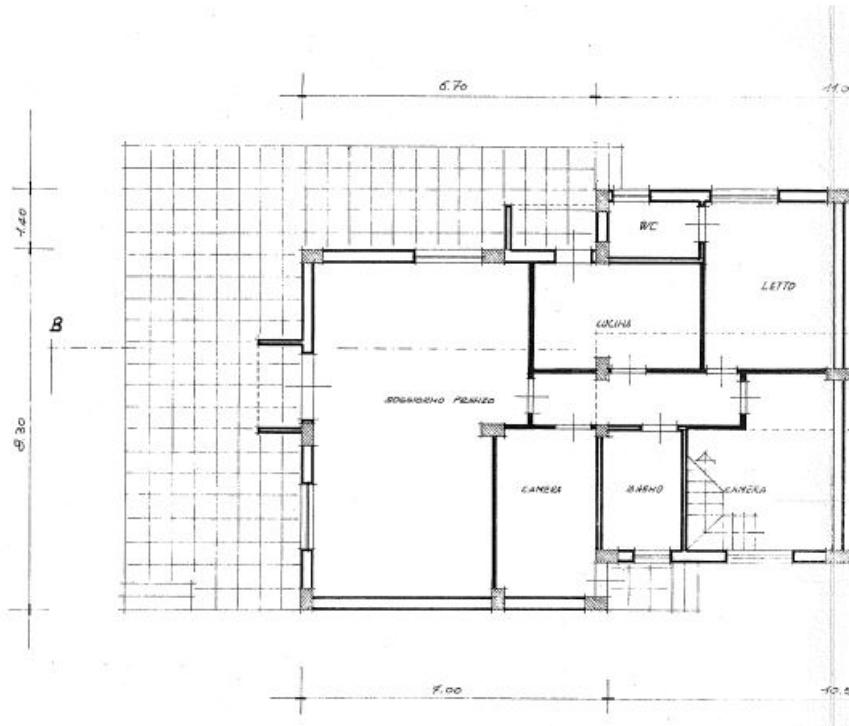
Classe D (60,97 kWh/m² anno). Certificazione APE redatta in data 30/09/2014, dall'arch. Katia Stefania La Fauci ed allegato all'ultimo atto di compravendita.

CONSISTENZA:

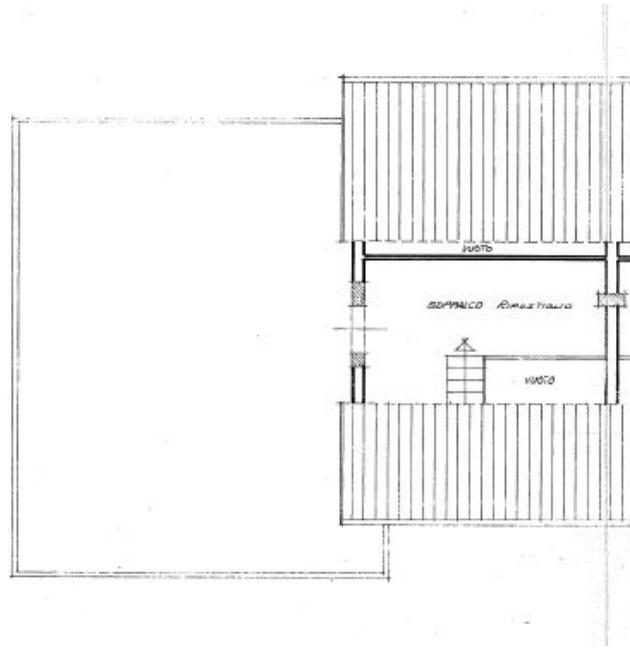
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione P.T. (regolare)	103 mq	x	100%	=	103,00 mq
Soppalco/ripostiglio	15 mq	x	50%	=	7,50 mq
Area esterna P.T. Prospetto nord/est – nord ovest	110 mq	x	25%	=	27,50 mq
Area esterna P.T. Prospetto sud/est	5,60 mq	x	33%	=	1,85 mq
			totale		139,85 mq



Stralcio planimetria piano terra progetto di variante



Stralcio planimetria soppalco progetto di variante

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, delle condizioni dello stato di fatto, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe ed il tutto è stato parametrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a metro quadrato, che rispecchi l'effettivo valore di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie totale: 139,85 mq x € 1.200,00 = **€ 167.820,00;**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato: (1000/1000 piena proprietà): **€ 167.820,00**

Valore di mercato

(calcolato in quota e diritto e al netto degli aggiustamenti): **€ 167.820,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato e comparandoli, appunto, con il manufatto di cui sopra. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il corretto valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono state: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, Grimaldi Immobiliare, Idealista, osservatori del mercato immobiliare OMI, Mercato immobiliare, ed inoltre Requot.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' 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 del corpo:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Villetta a schiera	139,85 mq	0,00	€ 167.820,00	€ 167.820,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 167.820,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 10.405,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 06/09/2024:

€ 15.322,19

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile in più quote ai sensi dell'art. 720 c.p.c.

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: **€ 25.173,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 116.919,81**

Tribunale ordinario di Messina

Espropriazioni immobiliari n. 185/2023 R.G.E.

LOTTO 2

10. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:

B Locale deposito sito in Messina, Località Curcuraci, C.da Bardaro, Complesso delle More, Piano S1/S2, della superficie commerciale di 94 mq circa oltre 135 mq di aree scoperte, proprietà 1/2 di [REDACTED] ed 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. del Comune di Messina, foglio n. 35 part. 619, sub 34, categoria C/2, classe 1, consistenza 70 mq;
- Indirizzo catastale: Località Curcuraci n. 14 – Piano S1-S2; Intestazione catastale: [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a Messina (ME) il 23/07/1972, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a Messina (ME) il 24/06/1975, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
Derivante da: Costituzione del 1/06/2000 in atti dal 1/06/2000 (n. B001168.1/2000);
VARIAZIONE TOponomastICA del 20/05/2014 Pratica n. ME0215685 in atti dal 20/05/2014 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 146598.1/2014);
VARIAZIONE del 23/02/2018 Pratica n. ME0039329 in atti dal 23/02/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 5910.1/2018) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/06/2000, prot. n. B1168;
- Coerenze: Nord/ovest: terreno/terrapieno altra ditta, nord/est: terreno/terrapieno stessa ditta, sud/est: terrapieno stessa ditta, sud/ovest: terrapieno strada di accesso.

11. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 94,00 mq

Consistenza commerciale complessiva aree scoperte: 135,00 mq

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 38.175,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.043,75**

Data della valutazione: 20/06/2025

12. Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo (24/05/2024) l'immobile era nella disponibilità dell'esecutata, [REDACTED].

13. Vincoli e oneri giuridici

13.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziarie o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Processo per separazione giudiziale – Tribunale di Messina RG 3007/2022;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

13.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Iscrizioni: Iscrizione n.1930/221 del 26/01/2015, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/01/2015 rep. n. 928/601, Notaio Paderni Stefano, sede Locri (RC);

A favore di: Banca Mediolanum S.p.A. con sede in Basiglio(MI), CF: 02124090164 (domicilio ipotecario eletto Basiglio(MI), via Francesco Sforza n. 15);

Contro: [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a Messina (ME) il 23/07/1972 e [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a Messina (ME) il 24/06/1975;

Sorte capitale: € 237.061,00;

Ipoteca: € 474.122,00;

Durata: 30 anni;

Gravante sull'immobile identificato in catasto fabbricati del Comune di Messina, al fg. 35, part. 562, sub 3;

- Trascrizioni: Trascrizione n. 24364/23225 del 23/10/2023, nascente da verbale pignoramento immobili, rep. n.3335 del 10/05/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Messina, sede Messina.
- A favore di: Banca Mediolanum S.p.A. con sede in Basiglio(MI), CF: 02124090164 (richiedente: EUROPA CS SRL per S. Legale Mannocchi & Fioretti, Lungotevere Arnaldo da Brescia 9/10, Roma);
- Contro: [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a Messina (ME) il 23/07/1972 e [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a Messina (ME) il 24/06/1975;

Gravante sull'immobile identificato in catasto fabbricati del Comune di Messina, al fg. 35, part. 619;

- Sentenze di fallimento: nessuna
- Altre trascrizioni: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

14. Attuali e precedenti proprietari

14.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a Messina (ME) il 23/07/1972, proprietà per ½ in comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a Messina (ME) il 24/06/1975, proprietà per ½ in comunione dei beni con [REDACTED], giusta atto di compravendita del 23/01/2015, rep. N. 927, racc. n 600 redatto dal Notaio Paderni Stefano registrato a Locri il 26/01/2015, n. 212 IT.

14.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] (CF: DLLVNT70P60A089J) nata ad Agrigento il 20/09/1970, proprietà per 1/1, giusta atto di compravendita del 12/11/2004, rep. 83628, redatto dal Notaio Bruni Giuseppe, registrato a

Messina il 16/11/2004 al n. 5137, trascritto il 17/11/2004 ai nn. 27032/40457, ritrascritto in rettifica il 24/11/2005 ai nn. 24513/45308.

15. Pratiche edilizie e situazione urbanistica

15.1 Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria asseverata dal geom. Maurizio Ciraolo, con deposito Perizia Giurata ai sensi dell'art. 13 L.R. 04/2003, n. 339 del 23/05/2006, trascritta 1/06/2006 ai nn. 12064/23810;

15.2 Situazione Urbanistica:

- PRG – Piano regolatore Generale Vigente l'immobile ricade in zona B4e. Norme tecniche di attuazione: Art.39 (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato).

16. Giudizio di conformità:

16.1 Conformità edilizia:

CRITICITA' ALTA

Da quanto reperito presso l'ufficio Condono edilizio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina non vi sono elaborati grafici atti a confrontare quanto previsto ed asseverato con la perizia di cui sopra, con lo stato di fatto, pertanto per tale valutazione si è fatto riferimento alla planimetria catastale estratta telematicamente dalla scrivente dall'Agenzia del Territorio di Messina. Dal confronto tra la predetta planimetria e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

Risulta evidente un cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile, da locale deposito ad abitazione. La distribuzione interna ha subito delle modifiche in entrambi i piani, con la realizzazione di un servizio igienico per ogni piano oltre alla presenza nel piano S1 di un vano realizzato scavando sotto il terrapieno adiacente, lato nord/est; vi sono, inoltre modifiche alle bucature dei prospetti e collegamenti tra il ballatoio e la corte di pertinenza dell'immobile, attraverso scale in muratura, con la corte esterna dell'immobile adiacente, part. 562 sub 3, di proprietà della

stessa ditta. Il piano S2 è stato ampliato annettendo parte della corte esterna e realizzando un servizio igienico annesso al locale adiacente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante presentazione di CILA tardiva in sanatoria per la diversa distribuzione interna e la modifica dei prospetti, non affacciandosi questi ultimi su strada pubblica. Non sarà possibile il cambio di destinazione d'uso, poiché locali non possiedono i requisiti igienico/sanitari minimi per l'ottenimento di tale variazione; per tanto dovrà essere ripristinata l'originaria destinazione di deposito. Dovrà inoltre essere demolito l'ampliamento realizzato al piano S2, poiché non rientrante nella cubatura della regolarizzazione ottenuta mediante la concessione edilizia in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

CILA tardiva: versamenti per sanzione, tariffa e diritti di Segreteria:

€ 1.035,00;

Onorario tecnico: **€ 1.000,00.**

Messa in pristino immobile:

demolizione e ripristino volumetria autorizzata: **€ 2.000,00**

16.2 Conformità catastale:

CRITICITA' BASSA

Dal confronto tra la planimetria catastale estrapolata dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto, si evidenziano le seguenti difformità:

Diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche alle bucature dei prospetti.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

DOCFA: **€ 70,00** versamenti ufficio;

€ 300,00 Onorario tecnico.

16.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità

16.2 Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità.

BENI IN MESSINA VIA PROVINCIALE N. 14 – CONTRADA BARDARO
VILL. CURCURACI – COMPLESSO DELLE MORE
LOCALE DEPOSITO
di cui al punto B

Locale deposito di 70 mq utili e 94 mq lordi, oltre 135 mq di aree scoperte di pertinenza per la quota di:

- 1/2 di Carbone Giovanni ed 1/2 Pannuccio Francesca Giovanna:

Immobile adibito a locale di sgombero/deposito, distribuito su due livelli entrambi seminterrati, collegati da una scala interna, con copertura piana praticabile. L'accesso pedonale avviene attraverso una piccola corte esclusiva che collega il primo piano seminterrato alla strada privata interna al condominio delle More. La struttura portante del manufatto è composta da una maglia chiusa di travi e pilastri oltre setti in c.a., la tampognatura esterna è in parte in mattoni forati, come le tramezzature interne; una scala in c.a rivestita in cotto permette l'accesso al piano S2, che prospetta su una corte esclusiva dal lato nord/est .

Identificazione catastale: foglio n. 35, part. 619 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1;

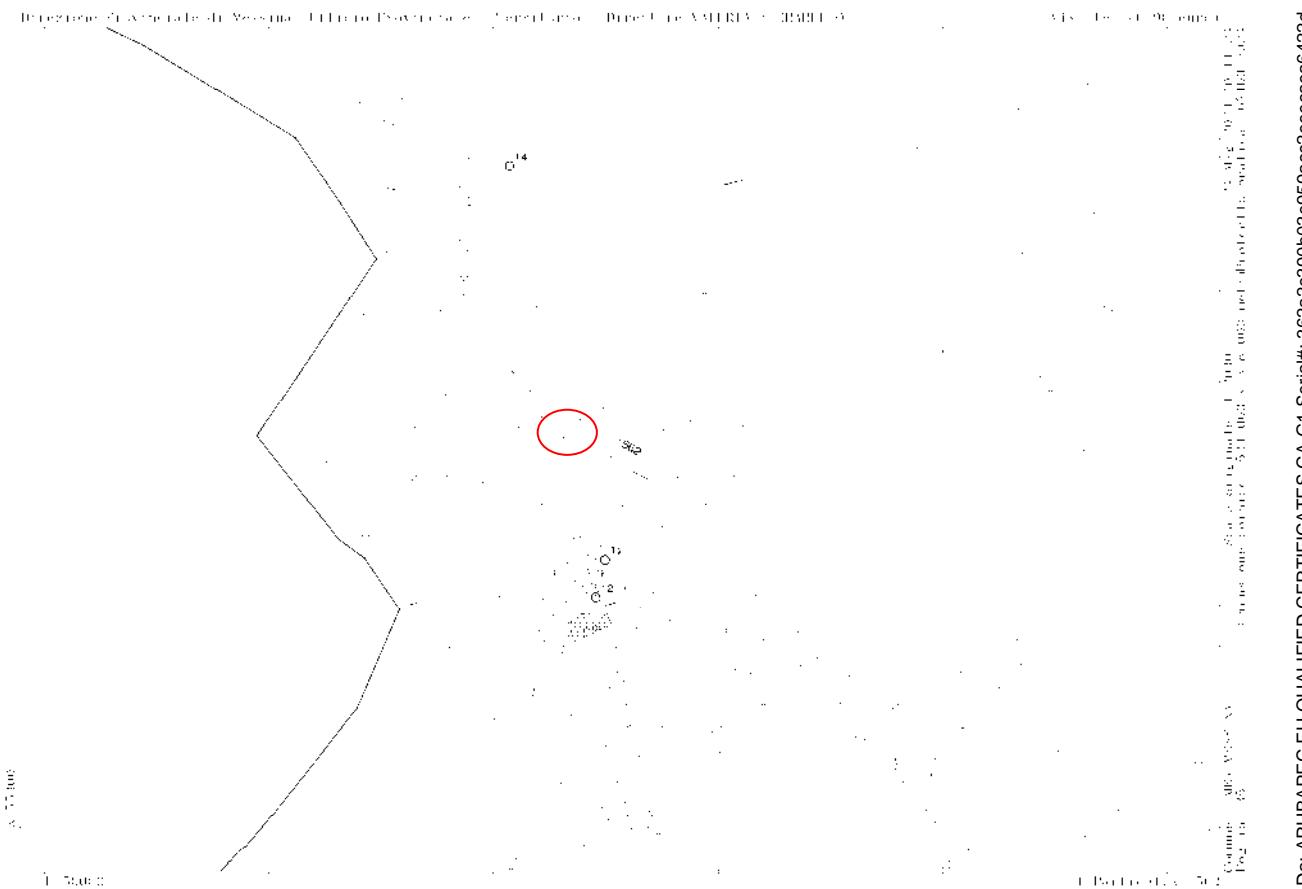
Indirizzo catastale: Località Curcuraci n. 14 – Piano S1-S2

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene è ubicato in zona periferica collinare, in un'area prevalentemente residenziale, vicino ad un piccolo centro abitato denominato Vill. Curcuraci. Il traffico della zona è perlopiù scarso, ed essendo il manufatto posizionato all'interno di un complesso edilizio privato, i parcheggi risultano sufficienti alle esigenze dei residenti; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria ed, a qualche chilometro di distanza, anche alcuni servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Estratto di mappa catastale

MOD. ALAR 6/6/497
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
 MOD. BN (CHU)
 I.R.E. 200
 Planimetria di u.i.u. in Comune di MESSINA - Villaggio Circumsc. - Scheda Provinciale civ. 14
 TERRENO STESSA DITTA - PART. 618
 CORTE ESCLUSIVA
 Ampliamento
 WC
 H=mt. 2.50
 VILLA STESSA DITTA PART. 618
 TERRENO STESSA DITTA PART. 618
 PIANO SOTTO STRADA 2²
 TERRENO STESSA DITTA PART. 618
 CORTE STESSA DITTA
 Ampliamento
 terrapieno
 WC
 H=mt. 2.50
 VILLA STESSA DITTA PART. 618
 CORTE ESCLUSIVA
 STRADA PRIVATA STESSA DITTA
 PIANO SOTTO STRADA 1²
 ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali:
 n. 35
 n. 618 sub
 Compilata da: *Rino SERRAINO*
 (Titolo, cognome e nome)
Giorgio
 Iscritto all'albo de: *Giuseppe*
 della provincia di *Hettine* n. 1934
 data 20/05/2009 Firma *Rino Serraino*
 RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastale

Documentazione fotografica esterni:



Prospetto nord/est – piano S1



Prospetto Nord/est – piano S2



Prospetto nord/est – corte di pertinenza



Corte di pertinenza prospetto sud/ovest - ingresso

Qualità e rating interno immobile:

Livello di piano:	scarso
Esposizione:	sufficiente
Luminosità:	mediocre
Panoramicità:	sufficiente
Impianti tecnici:	scarso
Stato di manutenzione generale:	mediocre
Servizi:	mediocri

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Manufatto composto da due elevazioni seminterrate, nello stato originario presentava un vano unico al piano S1 e un vano unico al piano S2, collegati da una scala interna in c.a.; alla data del sopralluogo (24/05/2024) si verificava, al piano S1, la presenza di un servizio igienico, con le predisposizioni per tutti gli allacci e rivestito a tutta altezza da piastrelle in ceramica, ricavato nella parte sud ovest del vano principale, quest'ultimo arredato come zona notte di un appartamento. Vi era, inoltre un vano deposito, posto sotto il terrapieno della particella adiacente, lato nord /est, appartenente alla stessa ditta; in questo piano insiste l'accesso pedonale diretto dalla strada interna del Condominio delle More. L'altezza utile interna è di circa 2,65 m ed il ballatoio che perimbra 2 lati del fabbricato è stato, inoltre, messo in diretta comunicazione, attraverso una scala in muratura, con la corte della part.562 sub 3, di proprietà della stessa ditta. Al piano S2 sono stati ricavati due locali, uno adibito a cucina soggiorno ed uno a servizio igienico dotato dei 4 pezzi sanitari; quest'ultimo deriva dall'ampliamento dell'immobile a discapito della corte esterna di pertinenza. L'altezza di questi vani è pari a circa 2,40 m, le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato senza schermature; il pavimento è in gres, mentre le scale sono rivestite in cotto con corrimano in ferro. E' presente anche una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e dei climatizzatori per il riscaldamento/raffrescamento. Gli impianti, sottotraccia, sono da verificare e in tutti vani risultano presenti vistose macchie di umidità, sia proveniente dal terrapieno adiacente che dal

sottosuolo; i locali risultano pertanto insalubri e non adatti alla permanenza di persone. Come già evidenziato l'immobile è da adibire a locale di sgombero/deposito, e come tale sarà valutato, tenendo conto solo della superficie regolarizzata.

Documentazione fotografica interni



Piano S1 – vano principale



Wc piano S1



Vano deposito sotto terrapieno – Piano S1



Scala di collegamento tra i due piani



Vano principale piano S2



Vano piano S2



Bagno Piano S2 (ampliamento)

CLASSE ENERGETICA:

Avendo il fabbricato una destinazione d'uso non residenziale e risultando un deposito non è necessaria la redazione dell' APE che ne determini la classe energetica.

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
Piano S1	46 mq	x	100%	=	46,00 mq
Area esterna P.S1 Prospetto nord/est	18 mq	x	33%	=	6,00 mq
Piano S2	46 mq	x	100%	=	46,00 mq
Area esterna P.S2 Prospetti nord/est	117 mq	x	25%	=	29,25 mq
				totale	127,25 mq

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, delle condizioni dello stato di fatto, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe ed il tutto è stato parametrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a metro quadrato, che rispecchi l'effettivo valore di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,25 mq x € 300,00 = **€ 38.175,00**;

Valore aggiornato allo stato di fatto: **€ 38.175,00**;

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato: (1000/1000 piena proprietà): **€ 38.175,00**

Valore di mercato

(calcolato in quota e diritto e al netto degli aggiustamenti): **€ 38.175,00**

17 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato e comparandoli, appunto, con il manufatto di cui sopra. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il corretto valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono state: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, Grimaldi Immobiliare, Mitula case, osservatori del mercato immobiliare OMI, Mercato immobiliare, ed inoltre Requot.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' 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 del corpo:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
B	Locale deposito	127,25 mq	0,00	€ 38.175,00	€ 38.175,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 38.175,00.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 16): **€ 4.405,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile in più quote ai sensi dell'art. 720 c.p.c.

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: **€ 5.726,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.043,75**



Riepilogo:

Lotto n. 1: Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 116.919,81**

Lotto n.2: Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.043,75**

Messina, 20/06/2025

Il consulente tecnico d'ufficio
Arch. Manuela Giliberto

