



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Salvatore Leandri

CF:LNDSVT75E03F158I

con studio in MESSINA (ME) via Grattoni 39

telefono: 3355228046

email: studio.leandri@gmail.com

PEC: salvatore.leandri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA Via Noria 3, quartiere villaggio CEP, della superficie commerciale di **99,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano secondo dell'edificio condominiale di maggior consistenza realizzato con struttura in c.a. e tamponature di laterizio. L'accesso al predetto cespite avviene dal vano scala condominiale. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: un'ampia zona ingresso - disimpegno, un piccolo ripostiglio, una cucina, un pranzo - soggiorno, un bagno e due camere da letto (in pianta L1 e L2). Oltre a due balconi di cui uno in parte chiuso con struttura in ferro - vetro prospettante la via Noria e l'altro prospettante la via 17/L. La superficie esterna lorda (SEL) è pari a circa mq. 94,85, mentre la superficie calpestabile dell'unità è di circa mq. 85,85. I balconi sviluppano una superficie totale pari a circa mq. 14,34. Il pavimento interno degli ambienti è in secato di marmo risalente all'epoca di realizzazione del cespite, mentre quello della cucina e del bagno, così come i rivestimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro camera, protetti da serrande avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. La tinteggiatura di tutti gli ambienti risulta eseguita con idropittura. Inoltre il cespite è munito di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia standard (priva di libretto d'impianto e numero di iscrizione al catasto energetico della regione Sicilia) che garantisce anche la produzione di ACS. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato manutentivo. Fa parte integrante della predetta unità immobiliare, un piccolo vano adibito a cantina posto al piano terra e con ingresso indipendente dalla via 17/L che sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a circa mq. 7,50, mentre la superficie calpestabile è pari a circa mq. 5,79. L'altezza interna è pari a mt. 3,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 37, scala E, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 947 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 13, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Via Noria 3 - Lotto 2 Edificio 15 Scala E Interno 37 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dalla soppressione dall'originale sub 5 a seguito di variazione catastale DOCFA prot. ME0106830 del 24/06/2025
Coerenze: Via Noria, vano scala, altra U.I., via 17/L, salvo altri
- foglio 140 particella 947 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 13,32 Euro, indirizzo catastale: VIA 17 L n. SNC Edificio 15 Scala E Piano T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dalla soppressione dall'originale sub 5 a seguito di variazione catastale DOCFA prot. ME0106830 del 24/06/2025
Coerenze: Via 17/L, scala condominiale, portico condominiale, altra U.I., salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **cantina.**



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,15 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.553,35
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.220,35
Data di conclusione della relazione:	25/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile al momento del sopralluogo era abitato dal debitore

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** attiva, stipulata il 03/09/2008 a firma di notar ARDIZZONE ANTONIETTA ai nn. 7268/1908 di repertorio, iscritta il 09/09/2008 a Messina ai nn. 32525/5554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 127.500,00.

Importo capitale: € 85.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/01/2023 a Messina ai nn. 296/256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di compravendita (dal 03/09/2008), con atto stipulato il 03/09/2008 a firma di notar Ardizzone Antonietta ai nn. 7267/1907 di repertorio, trascritto il 09/09/2008 a Messina ai nn. 32524/21798

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di compravendita (dal 26/07/2002 fino al 31/10/2007), con atto stipulato il 26/07/2002 a firma di notar Francesco Restuccia ai nn. 42844 di repertorio, trascritto il 05/08/2002 a Messina ai nn. 20859/17229

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di compravendita (dal 31/10/2007 fino al 03/09/2008), con atto stipulato il 31/10/2007 a firma di notar Restuccia Pietro ai nn. 46646/6740 di repertorio, trascritto il 08/11/2007 a Messina ai nn. 43765/25369

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Abibilità N. 21209 del 22/09/1969, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di centosessantotto appartamenti distribuiti in quattro palazzine, agibilità del 22/09/1969 con il n. 21209 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a a quattro palazzine corrispondenti alla nn. 14, 15 e 16

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade in zona PPR-FR (Piano particolareggiato di risanamento) - Art. 65 norme di attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il P.R.G. recepisce integralmente i Piani di Risanamento (Ambiti A-B-C-D-E-F-G) già adottati dal C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative.

Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-B-C-E-F-G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n° 10/90, approvati con DD.AA. e disciplinati in conformità agli stessi ed alla approvazione avvenuta ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 15 maggio 2002, n. 4, come modificato dall'art. 139 comma 14 della



legge regionale 16 aprile 2003, n. 4.

Per tali P.P.R. il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del P.R.G. recita:

“Con tali piani di risanamento la città di Messina, ha avviato una grande iniziativa di riqualificazione urbanistica di ampie parti del territorio comunale, per conferire qualità a luoghi che ancora oggi costituiscono periferie emarginate, ed ha previsto dettagliati strumenti attuativi con planovolumetrici tendenti a configurare il disegno urbano ed architettonico a tali contesti, subordinando l’attuazione attraverso progetti esecutivi unitari estesi ad ampi comprensori. Si ritiene tuttavia ai fini di non vanificare l’iniziativa comunale potersi consentire anche singoli interventi edilizi a condizione che gli stessi siano conformi alle previsioni planovolumetriche dei piani di risanamento.”

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Ampliamento del balcone prospettante il fronte ovest; 2) Eliminazione dell'infilso originariamente posto tra il vano cucina ed il balcone del fronte ovest; 3) Chiusura con struttura in ferro - vetro di porzione di balcone prospettante il fronte Ovest; 4) Realizzazione di cucinino all'interno del balcone chiuso in struttura di ferro - vetro

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01, oltre alla richiesta del parere tecnico preventivo per la regolarizzazione del balcone da presentare presso l'ufficio del Genio Civile di Messina per la regolarizzazione dell'ampliamento del balcone, della chiusura di porzione di balcone e per l'eliminazione dell'armadio a muro posto nel corridoio dell'U.I.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali comprensive di oneri fiscali: €3.500,00
- Sanzioni amministrative (stimate - per la determinazione analitica, andrà redatto apposito computo metrico riferito ai lavori abusivi e andrà corrisposto al comune il 30% dell'importo calcolato, con una sanzione minima pari ad € 1032,00): €2.500,00
- Diritti di segreteria per deposito SCIA presso il SUE di Messina e deposito progetto presso il Genio Civile: €303,65

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA NORIA 3, QUARTIERE VILLAGGIO CEP



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Noria 3, quartiere villaggio CEP, della superficie commerciale di **99,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano secondo dell'edificio condominiale di maggior consistenza realizzato con struttura in c.a. e tamponature di laterizio. L'accesso al predetto cespite avviene dal vano scala condominiale. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: un ampia zona ingresso - disimpegno, un piccolo ripostiglio, una cucina, un pranzo - soggiorno, un bagno e due camere da letto (in pianta L1 e L2). Oltre a due balconi di cui uno in parte chiuso con struttura in ferro - vetro prospettante la via Noria e l'altro prospettante la via 17/L. La superficie esterna lorda (SEL) è pari a circa mq. 94,85, mentre la superficie calpestabile dell'unità è di circa mq. 85,85. I balconi sviluppano una superficie totale pari a circa mq. 14,34. Il pavimento interno degli ambienti è in secato di marmo risalente all'epoca di realizzazione del cespite, mentre quello della cucina e del bagno, così come i rivestimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro camera, protetti da serrande avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. La tinteggiatura di tutti gli ambienti risulta eseguita con idropittura. Inoltre il cespite è munito di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia standard (priva di libretto d'impianto e numero di iscrizione al catasto energetico della regione Sicilia) che garantisce anche la produzione di ACS. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato manutentivo. Fa parte integrante della predetta unità immobiliare, un piccolo vano adibito a cantina posto al piano terra e con ingresso indipendente dalla via 17/L che sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a circa mq. 7,50, mentre la superficie calpestabile è pari a circa mq. 5,79. L'altezza interna è pari a mt. 3,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 37, scala E, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 947 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 13, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Via Noria 3 - Lotto 2 Edificio 15 Scala E Interno 37 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dalla soppressione dall'originale sub 5 a seguito di variazione catastale DOCFA prot. ME0106830 del 24/06/2025
Coerenze: Via Noria, vano scala, altra U.I., via 17L, salvo altri
- foglio 140 particella 947 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 13,32 Euro, indirizzo catastale: VIA 17 L n. SNC Edificio 15 Scala E Piano T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dalla soppressione dall'originale sub 5 a seguito di variazione catastale DOCFA prot. ME0106830 del 24/06/2025
Coerenze: Via 17/L, scala condominiale, portico condominiale, altra U.I., salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:

livello di piano:

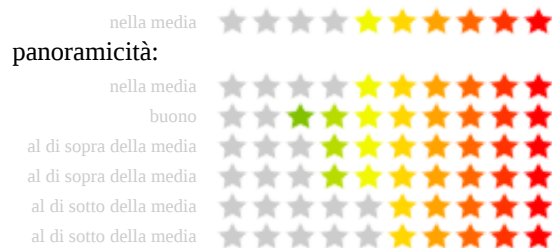
stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



[86,90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250624-083048-84228 registrata in data
24/06/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	94,85	x	100 %	=	94,85
Balconi	14,34	x	30 %	=	4,30
Totale:	109,19				99,15

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	7,50	x	100 %	=	7,50
Totale:	7,50				7,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in oggetto ricade nel villaggio CEP ubicato nella zona sud del comune di Messina a poche centinaia di metri dallo svincolo autostradale di Messina San. Filippo. L'area presenta agglomerati residenziali prevalentemente di edilizia economica e popolare. Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione, è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL), che include lo spessore dei muri perimetrali (se contigui, da conteggiare al 50%), dei pilastri/colonne, dei condotti verticali (cavedi interni all'immobile), dello spessore dei tramezzi. Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq.



580,00. Inoltre, per le superficie dei balconi, è stato applicato il coefficiente di ragguaglio pari al 30%, mentre per la cantina il coefficiente del 50%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,15	x	580,00	=	57.507,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	580,00	=	4.350,00
					61.857,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 61.857,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 61.857,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in oggetto ricade nel villaggio CEP ubicato nella zona sud del comune di Messina a poche centinaia di metri dallo svincolo autostradale di Messina San. Filippo. L'area presenta agglomerati residenziali prevalentemente di edilizia economica e popolare. Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione, è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL), che include lo spessore dei muri perimetrali (se contigui, da conteggiare al 50%), dei pilastri/colonne, dei condotti verticali (cavedi interni all'immobile), dello spessore dei tramezzi. Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq. 580,00. Inoltre, per le superficie dei balconi, è stato applicato il coefficiente di ragguaglio pari al 30%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate, ed inoltre: Il sole 24 ore- il borsino immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,15	7,50	61.857,00	61.857,00
				61.857,00 €	61.857,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta dividibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.303,65**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.553,35**

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:	€. 8.333,00
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:	€. 47.220,35

data 25/06/2025

il tecnico incaricato
Salvatore Leandri

