



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

199/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Petrolo Paolo

CUSTODE:
Avv. Bisignano Michela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonino Sciarrone

CF:SCRNNN74B28F158J
con studio in MESSINA (ME) V.CAVALIERE DELLA STELLA 8
telefono: 0902008349
email: info@studiosciarrone.com
PEC: antonino.sciarrone2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 199/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA via Monte Grappa, già via Villa Lina snc, frazione Villa Lina, quartiere Giosra, della superficie commerciale di **58,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinato a civile abitazione posto al piano secondo della Pal. B dell'is. 14 A, è accessibile dal vano scale in proprietà comune che, da una rampa esterna collega, ai vari piani, le diverse unità immobiliari accessibili direttamente dallo stesso vano scale o da ballatoi, oggi in parte annessi alle abitazioni. Allo stabile si accede da una corte comune, utilizzata come parcheggio, direttamente collegata con la via Monte Grappa e in prossimità del largo Villa Lina. Tale corte è in comproprietà anche le altre palazzine dell'isolato, realizzato con fondi statali per lo sbaraccamento negli anni '50. Al secondo piano, tramite un ballatoio si ha accesso all'appartamento con una consistenza di 3,5 vani oltre due piccoli balconi lungo la retrostante via Monte Grappa. L'appartamento è dotato di un piccolo disimpegno, realizzato in epoca non precisata, chiudendo ed annettendo una porzione di ballatoio, da cui si accede a un ulteriore disimpegno che collega i vari ambienti dell'unità immobiliare. Vi è quindi un bagno in medrioche stato di manutenzione con tracce di condensa e vecchie macchie di umidità. Quindi si rileva un vano a giorno adibito a cucina e due camere da letto con annessi balconi. L'immobile tutto versa in uno stato di manutenzione precario, con gli infissi, ormai vetusti, in legno senza taglio termico e vetro singolo con tapparelle. L'altezza utile dell'unità immobiliare è di 2,70 m che risulta comunque rifinita in tutti gli ambienti. L'U.I. è non dotata di impianto di riscaldamento ma si rileva esclusivamente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria, e con impianto elettrico da adeguare. Inoltre, come segnalato dal custode e dalle allegate foto dei soffitti, in corso di CTU si sono verificati dei distacchi di intonaco in una camera da letto, che hanno portato alla messa in sicurezza dell'intero soffitto, tramite battitura e demolizione dell'intonaco vetusto e in parte già distaccato, come per l'altro anche appurato dai Vigili del Fuoco intervenuti su iniziativa del Custode.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 22, scala Pal B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 221 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLA LINA n. SNC Lotto 1 Edificio B Interno 22 MESSINA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub 14

Coerenze: Nord vano scale, est cortile comune, sud altro fabbricato, ovest via montegrappa il sub 20 deriva per ampliamento e diversa distribuzione dal sub 14, citato in atti, e variato in corso di CTU

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.325,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.592,50
Data della valutazione:	27/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile alla data dei sopralluoghi risultava occupato dal debitore unitamente alla moglie e i 5 figli minori conviventi, tutti ivi residenti.

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 10/10/2011 a firma di Ciappina Claudio ai nn. 37313/6997 di repertorio, registrata il 14/10/2011 a Messina ai nn. 30633, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120'000,00.

Importo capitale: 60'000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 14/10/2023 a Messina ai nn. 3387, trascritta il 20/08/2023 a Messina ai nn. 32270, 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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile nel corso del tempo ha subito una serie di modifiche interne e un piccolo ampliamento sul ballatoio. Dalla visione del progetto originale depositato presso il Genio Civile di Messina si è verificata la presenza dei due balconi, assenti invece nell'originario primo accatastamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2011), con atto stipulato il 10/01/2011 a firma di Ciappina Claudio, registrato il 10/01/2011 a Messina ai nn. 37312/6996, trascritto il 14/10/2011 a Messina ai nn. 30632/22368

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 11/01/1995 fino al 10/10/2011), registrato il 02/05/1995 a Messina ai nn. 13/1998, trascritto il 08/11/1995 a Messina ai nn. 27932/23779.

In morte di Lazzarotto Maria per la suddetta successione non si rileva accettazione eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 11/01/1995 fino al 10/10/2011), registrato il 02/05/1995 a Messina ai nn. 13/1998, trascritto il 08/11/1995 a Messina ai nn. 27932/23779.

In morte di Lazzarotto Maria per la suddetta successione non si rileva accettazione eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/2008 fino al 10/10/2011), registrato il 17/02/2008 a Messina ai nn. 22/2547, trascritto il 18/09/2008 a Messina ai nn. 33711/22644.

In morte di Gargotta Onofrio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/2008 fino al 10/10/2011), registrato il 17/02/2008 a Messina ai nn. 22/2547, trascritto il 18/09/2008 a Messina ai nn. 33711/22644.

In morte di Gargotta Onofrio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/2008 fino al 10/10/2011), registrato il 17/02/2008 a Messina ai nn. 22/2547, trascritto il 18/09/2008 a Messina ai nn. 33711/22644.

In morte di Gargotta Onofrio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Progetto per lo sbaraccamento post terremoto N. 184 del n 29/11/1949, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di case popolari per famiglie alloggiate in baracche, rione Giostra is 14 A, Pal Al B e C, presentata il 30/10/1953 con il n. 58771 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il numero di autorizzazione indicato si riferisce al contratto d'appalto tra il ministero dei lavori pubblici e l'impresa aggiudicataria per la costruzione delle case popolari in oggetto sotto la sorveglianza del Genio Civile di Messina

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PPR-. Norme tecniche di attuazione ed indici: BR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate difformità con il progetto autorizzato risalenti ad epoca successiva alla realizzazione (normativa di riferimento: legge sullo sbaraccamento)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a ampliamento su ballatoio

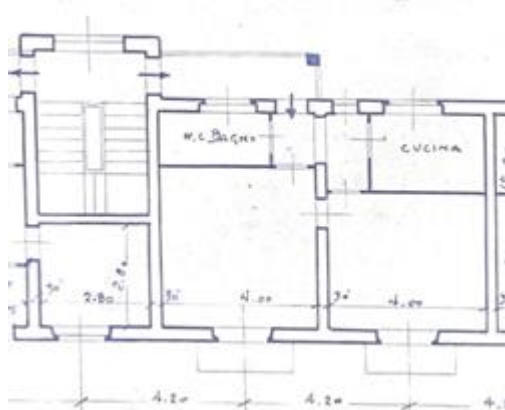
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

Questa situazione è riferita solamente a diversa distribuzione spazi interni



progetto autorizzato

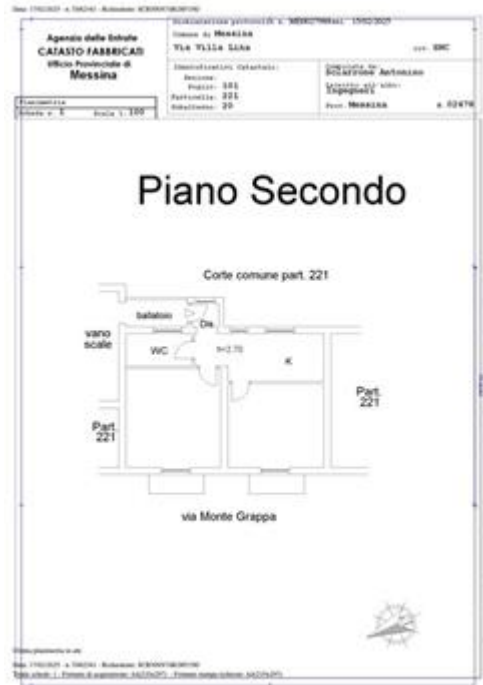
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



primo accatastamento



stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: legge sullo sbaraccamento)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non a norma e non certificati

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

BENI IN MESSINA VIA MONTE GRAPPA, GIÀ VIA VILLA LINA SNC, FRAZIONE
VILLA LINA, QUARTIERE GIOSRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Monte Grappa, già via Villa Lina snc, frazione Villa Lina, quartiere Giosra, della superficie commerciale di **58,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, destinato a civile abitazione posto al piano secondo della Pal. B dell'is. 14 A, è accessibile dal vano scale in proprietà comune che, da una rampa esterna collega, ai vari piani, le diverse unità immobiliari accessibili direttamente dallo stesso vano scale o da ballatoi, oggi in parte annessi alle abitazioni. Allo stabile si accede da una corte comune, utilizzata come parcheggio, direttamente collegata con la via Monte Grappa e in prossimità del largo Villa Lina. Tale corte è in comproprietà anche le altre palazzine dell'isolato, realizzato con fondi statali per lo sbaraccamento negli anni '50. Al secondo piano, tramite un ballatoio si ha accesso all'appartamento con una consistenza di 3,5 vani oltre due piccoli balconi lungo la retrostante via Monte Grappa. L'appartamento è dotato di un piccolo disimpegno, realizzato in epoca non precisata, chiudendo ed annettendo una porzione di ballatoio, da cui si accede a un ulteriore disimpegno che collega i vari ambienti dell'unità immobiliare. Vi è quindi un bagno in medioriente stato di manutenzione con tracce di condensa e vecchie macchie di umidità. Quindi si rileva un vano a giorno adibito a cucina e due camere da letto con annessi balconi. L'immobile tutto versa in uno stato di manutenzione precario, con gli infissi, ormai vetusti, in legno senza taglio termico e vetro singolo con tapparelle. L'altezza utile dell'unità immobiliare è di 2,70 m che risulta comunque rifinita in tutti gli ambienti. L'U.I. è non dotata di impianto di riscaldamento ma si rileva esclusivamente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria, e con impianto elettrico da adeguare. Inoltre, come segnalato dal custode e dalle allegate foto dei soffitti, in corso di CTU si sono verificati dei distacchi di intonaco in una camera da letto, che hanno portato alla messa in sicurezza dell'intero soffitto, tramite battitura e demolizione dell'intonaco vetusto e in parte già distaccato, come per l'altro anche appurato dai Vigili del Fuoco intervenuti su iniziativa del Custode.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 22, scala Pal B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 221 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLA LINA n. SNC Lotto 1 Edificio B Interno 22 MESSINA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub 14

Coerenze: Nord vano scale, est cortile comune, sud altro fabbricato, ovest via montegrappa il sub 20 deriva per ampliamento e diversa distribuzione dal sub 14, citato in atti, e variato in corso di CTU

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Taormina). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: zona cablata per la fibra.



aerofotogrammetria rione Giostra



localizzazione immobile



prospetto principale



prospetto retro

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
verde attrezzato
farmacie
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
tram distante 1 km
porto distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: infisso singolo con tapparelle realizzati in legno e vetro

al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intanto e tinteggiatura

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media 

scale: interne con rivestimento in marmo

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato

scarso 

CLASSE ENERGETICA:

[144,27 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250226-083048-38799 registrata in data 26/02/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
superficie	lorda	commerciale	57,00	x	100 %	=	57,00
appartamento							
superficie	lorda	commerciale balconi	4,00	x	33 %	=	1,32
Totale:			61,00				58,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale nelle contrattazioni di compravendita registrate per immobili analoghi a quello oggetto della valutazione e situati nelle aree limitrofe e di uguali caratteristiche, ovvero in porzioni di territorio di Messina, nelle vicinanze di Villa Lina nel rione Giostra. Da un attenta indagine svolta presso la banca dati OMI dell'ufficio delle Entrate di Messina (1° semestre 2024) e dal confronto con altre contrattazioni in corso presso agenzie immobiliari operanti in città su immobili di pari dimensioni e caratteristiche, e tenuto conto del mercato immobiliare riferito all'anno 2025, periodo in cui è da riferirsi la presente stima, si è considerato congruo pertanto assumere il valore di contrattazione di riferimento medio di €/mq 800,00 per la zona d'interesse e sull'edificio esistente, vista la posizione su una via di comunicazione principale, per condizioni normali di manutenzione. Ancora, trattandosi di uno stabile realizzato da più di sessant'anni e considerate le finiture esterne, lo stato di manutenzione precario complessivo, il distacco parziale dell'intonaco dei soffitti di alcune camere dell'appartamento avvenuti in corso di

CTU, si è ritenuto necessario applicare un coefficiente riduttivo del 20% vista l'eventuale appetibilità del bene e il luogo in cui ricade, posto nelle vicinanze sull'arteria principale del rione Giostra, in modo da riferire la stima ad immobili congrui ed affini a quello in oggetto, così da utilizzare come valore finale di stima €mq. 640,00. Dovendo ora calcolare, in prima analisi il valore dell'immobile riferito alla sua consistenza, si vuole intendere per superficie commerciale lorda, la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le eventuali superfici di accessori e pertinenze, calcolato con seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,33
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.325,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.325,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.325,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile si procederà alla determinazione dei valori ottenuti attraverso l'utilizzo del metodo di stima, detto ""Sintetico-Comparativo"", basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili esistenti nelle zone simili limitrofe e con analoghe caratteristiche. Si ritiene di non poter prendere in considerazione, come ulteriore metro di confronto, il metodo "Analitico" basato sulla capitalizzazione presunta del reddito dell'immobile utilizzando i parametri economici legati al canone di locazione presunto, reale o ipotetico, in quanto pur essendo indicati i valori di affitto anche nell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, vista la posizione e soprattutto il difficile reperimento nella zona di contratti di locazione ad uso abitazione riguardanti un'intera annualità regolarmente registrati, si ritiene non veritiero rispetto al valore di mercato il valore così determinato.

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: ItalCase, Grimaldi immobiliare, Habitanto, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: IMMOBILIARE.IT

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	appartamento	58,32	0,00	37.325,00	37.325,00
				37.325,00 €	37.325,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non risulta divisibile.

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: **€. 37.325,00**

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: **€. 3.732,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.592,50**

data 27/02/2025

il tecnico incaricato
Antonino Sciarone