

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Espropriazioni immobiliari

n. 2/2024 R.G.E.

Procedura promossa da:

ISEO PV S.r.l.

Debitore: 

Giudice: Dott. Daniele Carlo Madia

Custode: Avv. Danilo Burgio

Consulenza estimativa giudiziaria – bozza

del 17/02/2025

Tecnico incaricato: Ing. Gabriella Lombardo

I



Tribunale ordinario di Messina
Espropriazioni immobiliari n. 2/2024 R.G.E.
LOTTO 1

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita

A Appartamento sito a Taormina, frazione Trappitello, Via Galileo Galilei n.30, della superficie commerciale di mq 144,72, per la piena proprietà di [REDACTED]

Si tratta di un immobile per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t.

Identificazione catastale: foglio n. 11, part. 516, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A2 (abitazioni di tipo civile).

Indirizzo catastale: Via Galileo Galileo n. 30, piano secondo;

Intestazione catastale: [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1

2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione

Consistenza commerciale complessiva unità principali: mq 132,66

Consistenza commerciale complessiva accessori: mq 135,70

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

€ 105.610,00

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

€ 95.049,00

Data della valutazione: **17/02/2025**

3. Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo (2/10/2024) l'immobile risultava occupato
[2]



dall'esecutato e dalla sua famiglia.

4. Vincoli e oneri giuridici

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

Domande giudiziarie o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento immobiliare trascritto a Messina il 9/02/2024 al n. 3076, rep. n. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Unep sede di Messina, a favore di: ISEO SPV S.r.l. con sede a Conegliano C.F. 05045600268, contro: [REDACTED]

Altre trascrizioni: iscrizione n. 10354 del 24/08/2007, ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/03/2010, numero di repertorio [REDACTED] a favore di ISEO SPV S.r.l. con sede a Conegliano C.F. 05045600268, contro: [REDACTED]
[REDACTED]

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 (l'immobile non fa parte di un condominio).

6. Attuali e precedenti proprietari 3



Attuali proprietari: [REDACTED] per la quota di 1/1, giusta atto di compravendita del 9/08/2007, rep. [REDACTED], Notaio Saporita Paolo, con sede a Giarre (Ct) trascritto [REDACTED]

Precedente proprietario: [REDACTED], nata a Roccella Valdemone (Me) il 13/01/2023. Alla Signora [REDACTED] il bene è stato edificato su terreno pervenuto in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano Cesarò di Giarre il 19/03/1966, [REDACTED], registrato a Giarre il [REDACTED], trascritto a Messina il [REDACTED]

7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica

L'immobile risulta edificato giusta concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Taormina il 31/08/1968 e successivamente modificato giusta concessione edilizia in sanatoria n. 179 rilasciata dal Comune il 13/03/1995.

Il 20/05/2008 il Comune di Taormina ha rilasciato autorizzazione edilizia n. 74 per l'esecuzione di lavori finalizzati alla diversa distribuzione degli spazi interni.

8. Giudizio di conformità

8.1 Conformità edilizia

L'immobile risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al progetto assentito con concessione edilizia in sanatoria del 13/03/1995.

Esso tuttavia, risulta ancora privo di alcune opere di finitura quali l'intonaco esterno, alcune delle porte interne ed i sanitari di uno dei due vani bagno.

Il completamento delle suddette opere si rende necessario per la variazione catastale dell'immobile eseguita dalla scrivente che ne ha curato la variazione da F3 (in corso di costruzione, condizione provvisoria la cui durata non potrebbe eccedere i 12 mesi) ad A2.

La scrivente, inoltre, ha provveduto ad depositare presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, sezione catasto, attraverso pratica DOCFA la planimetria catastale dell'appartamento.

Giudizio di conformità: non conforme ma regolarizzabile

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione opere di finitura (fornitura e posa in opera porte mancanti, sanitari, intonaco esterno, completamento impianto idrico e di riscaldamento): € 25.000

8.2. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo la planimetria catastale non risultava depositata presso gli uffici competenti.

Esso, infatti, risultava appartenente alla categoria catastale F3 che riguarda gli immobili in corso di costruzione.

L'attribuzione della suddetta categoria, tuttavia, riveste un carattere temporaneo, per un periodo variabile dai 6 ai 12 mesi, come prevede la circolare n. 4/T del 29/10/2009 dell'Agenzia del Territorio. Il carattere temporaneo è legato al fatto che nell'arco di qualche mese si dovrebbe arrivare all'accatastamento finale, con l'attribuzione della categoria e della rendita definitiva dell'immobile.

La scrivente, pertanto, ha provveduto a regolarizzare l'immobile attraverso il deposito di pratica DOCFA, procedendo all'accatastamento finale ed al deposito della planimetria, con l'attribuzione della categoria e della rendita definitiva dell'immobile.

8.3. Conformità urbanistica

L'immobile risulta conforme.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta conforme.

8.5 Altre conformità

Non sono state rilevate altre difformità.



BENI IN TAORMINA VIA GALILEO GALILEI
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Appartamento al piano secondo, della superficie commerciale di mq 144,72 di:

- 1/1 di piena proprietà 

Immobile per civile abitazione poso al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Si compone di un'ampia zona giorno con angolo cottura e bagno di servizio, tre camere, ripostiglio, disimpegno ed wc.

Sono presenti due balconi, l'uno prospiciente la via Galileo Galilei e l'altro con affaccio su un cortile.

L'immobile risulta affetto da ammaloramenti causati da infiltrazione di acqua dall'esterno, localizzati sia all'esterno che all'interno dell'appartamento, in prossimità del locale di servizio annesso alla zona giorno.

L'altezza interna è pari a m 3,00.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico (da completare) e di allaccio alla rete fognaria.

Vi è inoltre la predisposizione per il completamento dell'impianto di riscaldamento che risulta attualmente privo di radiatori.

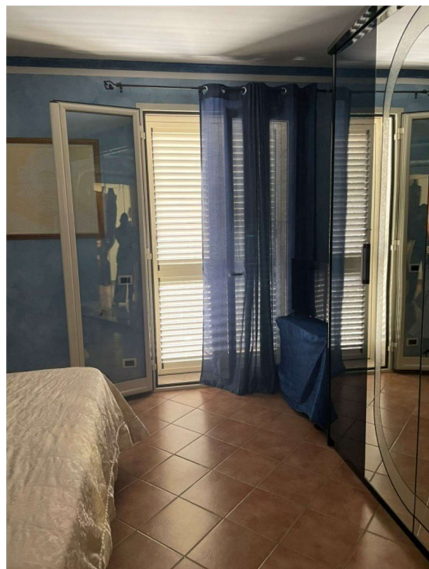
Identificazione catastale: foglio n. 11, part. 516, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A2 (immobili per civile abitazione).

Indirizzo catastale: Via Galileo Galileo, piano secondo;

L'intero edificio si sviluppa su tre piani fuori terra.



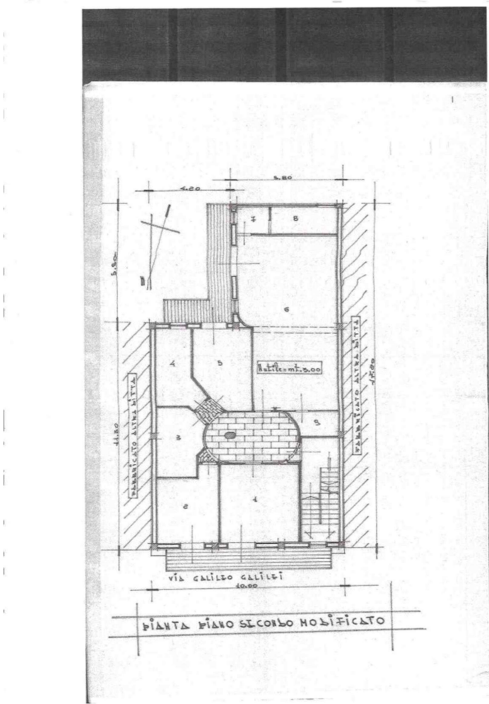
Documentazione fotografica:



Pianta catastale:



Pianta di progetto:



Qualità e rating interno dell'immobile:

livello di piano: buono

esposizione: scarso

luminosità: scarso

panoramicità: pessimo

impianti tecnici: in corso di ultimazione

stato di manutenzione generale: scarso

servizi: scarso

Le condizioni generali dell'immobile risultano buone solo in alcuni vani quali due delle camere da letto, la zona giorno e l'unico vano wc attualmente fruibile.

Il secondo vano bagno è privo di sanitari ed i paramenti esterni non sono stati ultimati con lo strato di intonaco.

I balconi, infine, in alcuni tratti, sono privi di balaustre.

Nel bagno di servizio adiacente la zona giorno sono presenti ammaloramenti causati da infiltrazione di acqua dall'esterno.

Il pavimento è rivestito da piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm 30 x 30; in bagno le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica da cm 20 x 20 sino ad un'altezza di m.2,90; tutto l'appartamento è corredato da un controsoffitto, tranne nei bagni, per la cui presenza l'altezza interna si riduce sino a m 2,75.

Le porte interne presenti sono in legno tamburato, mancano, tuttavia, n. 4 porte a battente ed una a scomparsa; gli infissi esterni sono in alluminio, con persiane in alluminio.

Classe energetica

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica poichè l'impianto di riscaldamento risulta incompleto.



Consistenza - Superficie netta

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno	Mq 47,00	x	100%	=	Mq 47,00
Letto 1	Mq 18,90	x	100%	=	Mq 18,90
Letto 2	Mq 14,80	x	100%	=	Mq 14,80
Letto 3	Mq 8,20	x	100%	=	Mq 8,20
Wc1	Mq 9,70	x	100%	=	Mq 9,70
Wc2	Mq 9,80	x	100%	=	Mq 9,80
Ripostiglio	Mq 3,30	x	100%	=	Mq 3,30
Disimpegno	Mq 14,00	x	100%	=	Mq 14,00
Balcone 1	Mq 9,70	x	25%	=	Mq 2,42
Balcone 2	Mq 10,10	x	25%	=	Mq 2,52
totale					Mq 130,64

Consistenza - Superficie commerciale

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.

Valore superficie commerciale: mq 140 appartamento + (8,90 + 10,00) x 25% balconi = mq 144,72

Valutazione:

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

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

Calcolo del valore di mercato:

Valore immobile mq 144,72 x €/mq 950,00 = € 137.484,00

Decurtazione e adeguamenti di valore

Si applica una decurtazione del 5% dell'importo per tenere conto delle condizioni dell'immobile legate alla presenza delle 1 infiltrazioni di acqua :



- importo da decurtare: € 6.512,00
- spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) : € 25.000,00

$$€ 137.484,00 - € 6.874,00 - € 25.000,00 = € 105.610,00$$

Riepilogo valori a corpo:

Valore di mercato: (1000/1000 piena proprietà): € 105.610,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto e al netto degli aggiustamenti):

€ 105.610,00

9. Valutazione complessiva del lotto

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico / comparativo che mette a confronto operazioni di compravendita avvenute recentemente per manufatti aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle degli immobili in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina; conservatoria dei registri immobiliari di Messina; ufficio tecnico di Messina; agenzie: Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Immobiliare.it; Osservatorio Banca Dati Mercato Immobiliare di Messina.

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 al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e per la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

Riepilogo valutazione di mercato

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



€ 105.610,00

Gudizio 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):

Si ritiene congruo applicare una riduzione di valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$€ 105.610,00 \times 10\% = € 10.561,00$

$€ 105.610,00 - € 10.561,00 = € 95.049,00$

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.049,00**

Messina, lì 17/02/2025

il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Gabriella Lombardo

