

Espropriazioni immobiliari N. 170/2024
Promossa da Siena NPL 2018 s.r.l.



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. DANIELE CARLO MADIA

CUSTODE:

AVV. GABRIELEMARIA LO PRETE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2025

TECNICO INCARICATO:

ing. PIETRO MORGANTE

CF: MRGPTR64R01F158W

con studio in MESSINA (ME) Via N. FABRIZI 31 - IS. 194

telefono: 090696461

email: studiomorgante@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Appartamento** per civile abitazione di tipo popolare, annesso lastrico solare soprastante, posto al primo piano e secondo, sito a Messina in via Roccella, della superficie commerciale di circa 77 mq, per la quota di 1/1. Identificazione catastale:

- Foglio 119 particella 142 sub. 4 (catasto fabbricati), p. 1-2, Z.C. 002, Categoria A/4 - Classe 10 - vani catastali 4, rendita euro 99,16. Indirizzo catastale: VIA ROCCELLA n. 12 Piano 1-2- Messina.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra; epoca di costruzione ante 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,64 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:	€ 49.816,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (quota di 1/1):	€ 49.816,00

Data della valutazione: 20/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: **occupato**

**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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio – in data 16/07/2024; iscritto al R.G.Es. Imm. al n. 170/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Mutuo fondiario del 02/07/2009 (Rep. N.12902 – Racc. n. 3467) a rogito Notaio Dott. Arrigo in Sant'Angelo di Brolo per la



complessiva somma di € 58.000,00.

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
Totale delle spese insolute	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'ultimo ventennio risultano proprietari:

- Dal 1988 al 2009: sig. [REDACTED]
villaggio Camaro Inferiore ([REDACTED]) per atto di successione;
- Dal 2009 ad oggi: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme**.

Al piano secondo del presente fabbricato, realizzato come lastrico solare, è presente un piano edificato, con copertura a tetto in lamiera coibentata. Per la suddetta realizzazione non sono presenti concessioni edilizie.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **non conforme**.

Il piano secondo del presente fabbricato, realizzato come lastrico solare, è stato realizzato un vano deposito.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **non conforme**.

La variazione del piano secondo non presenta alcuna autorizzazione.


8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: SONO PRESENTI DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA – VIA ROCCELLA N.26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Messina in via Roccella n. 26, della superficie commerciale di 76,64 mq per la quota di 1/1 nella proprietà di 

 L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- Foglio 119 particella 142 sub. 4 (catasto fabbricati), zc 2, categoria A/4 Classe 10, 4 vani catastali, rendita euro 99,16. Indirizzo catastale: Via Roccella n.12 - Piano 1-2 - Messina

Il fabbricato risulta realizzato ante '67, è adibito ad abitazione di tipo popolare; l'appartamento è posto al piano primo, con annesso deposito soprastante, il cui unico accesso avviene dall'unica scala interna.

L'immobile è composto da due vani, cucina wc e balconi; confina nell'insieme con via Roccella, via Sibari, e altre ditte. Al piano superiore è stato realizzato un vano deposito, con chiusure verticali perimetrali costituite da mattoni forati e copertura in lamiera coibentata.

L'ingresso all'immobile avviene dalla via Roccella, tramite una porta in alluminio preceduta da grate in ferro; il pavimento è a tappeto in mattonelle di ceramica; il wc è caratterizzato da pavimento in ceramica con rivestimento a parete fino ad un'altezza circa di ml 2,00. Gli impianti, elettrico ed idraulico, sono sottotraccia. Non è presente riscaldamento.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica in un'area residenziale, la cui tipologia prevalente è di tipo popolare; il traffico è molto limitato, i parcheggi sono insufficienti. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è servita da mezzi di trasporto pubblici (fermata del bus a 500 m).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:	sufficiente [6/10]
- esposizione:	mediocre [5/10]
- luminosità:	mediocre [5/10]
- panoramicità:	scarso [4/10]
- impianti tecnici:	sufficiente [6/10]
- stato di manutenzione generale:	sufficiente [6/10]
- servizi:	sufficiente [6/10]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

[109,71 KWh/m² anno]

Registrazione APE N. 20251111-083048-33476 registrato in data 11/11/2025

CONSISTENZA

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



Espropriazioni immobiliari N. 170/2024
Promossa da Siena NPL 2018 s.r.l.

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

Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie dei Vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (anti wc e wc)	48,50	x 100%	= 48,50 mq
Lastrico solare	48,50	x 25%	= 12,12 mq
Scala	12,00	x 100%	= 12,00 mq
Superficie dei Balconi	13,40	x 30%	= 4,02 mq
Totale			76,64 mq

8.5. VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari
Fascia/Zona: C6 – Semicentrale /Gravitelli-Camaro-Cataratti-Santo-CristoRe
Fonte di informazione: Anno 2025 - Semestre 1
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Stato comparativo: Normale
Valore di mercato €/mq: 770,00 – 1.150,00 (superficie Lorda)

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 108 mq
Similitudine: Terratetto unifamiliare, via Crotone
Prezzo: 50.000,00 pari a 462,96 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 106 mq
Similitudine: Trilocale, Bisconte - via Comunale Camaro
Prezzo: 85.000,00 pari a 801,88 €/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 65 mq
Similitudine: Terratetto unifamiliare, via Sibari
Prezzo: 15.000,00 pari a 230,77 €/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Espropriazioni immobiliari N. 170/2024
Promossa da Siena NPL 2018 s.r.l.

Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 106 mq
Similitudine: Trilocale viale Italia
Prezzo: 65.000,00 pari a 613,21 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuandosi come parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi. Altresì, si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, le tipologie delle finiture, la panoramicità del sito ecc...

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate ed inoltre: annunci di vendita sui più comuni portali di aggregazione, come Immobiliare, Idealista, ecc.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,64 mq	x	650,00	= € 49.816,00
-------------------------------	----------	---	--------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (per la quota di 1/1 proprietà):	€ 49.816,00
---	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 49.816,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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



Espropriazioni immobiliari N. 170/2024
Promossa da Siena NPL 2018 s.r.l.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero
A	Appartamento	76,64	0,00	€ 49.816,00
				€ 49.816,00

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 (per la quota di 1/1): € 49.816,00

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: € 42.343,60

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: € 42.340,00

Messina, 20/10/2025

Il tecnico incaricato - ingegnere

PIETRO MORGANTE

