



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Notaio dott.ssa Rosa Torre

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Furrer

CF:FRRGPP70P14F158R

con studio in MESSINA (ME) V.CHIESA DEI MARINAI, 12

telefono: 3476013440

email: giuseppefurrer@gmail.com

PEC: giuseppe.furrer@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA via Cherubini 84, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di:

- 1000/9000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1000/9000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in zona periferica del Comune di Messina, nelle adiacenze del torrente Gazzi.

L'immobile è ubicato al piano quarto in edificio condominiale a sei elevazioni fuori terra e copertura piana a lastrico solare.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso e disimpegno, vano pranzo/soggiorno, salone, vano letto, cucina con annesso ripostiglio e WC oltre n.2 balconi di pertinenza a livello di cui uno prospettante su via Cherubini ed altro con accesso dalla cucina. Le condizioni interne dei luoghi rilevate possono definirsi nella norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 903 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 115 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Cherubini, 84, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.277,78
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.796,23
Data di conclusione della relazione:	26/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, registrata il 18/06/2012 ai nn. 1036rep., iscritta il 08/06/2023 a Messina ai nn. 15594RG/1269REg.Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo capitale: €250.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 09/07/2024 a Messina ai nn. 2434Rep., trascritta il 17/07/2024 a Messina ai nn. 19761/15790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobile

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: **€. 568,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 6.331,95**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.053,77**

Millesimi condominiali: **50,148**

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali sono riferite all'immobile nella sua intera proprietà. Le spese scadute constano di due aliquote, quelle relative alle spese straordinarie per il rifacimento delle facciate e quelle per le spese scadute ordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/9000, in forza di denuncia di successione, registrato il 15/06/2022 a Messina ai nn. 254617/88888, trascritto il 15/06/2022 a Messina ai nn. 16366/13082.

Per successione di Bruno Letteria per diritti pari a 1/1 di proprietà e deceduta in data 18/09/2021

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/9000, in forza di denuncia di successione, registrato il 15/06/2022 a Messina ai nn. 254617/88888, trascritto il 15/06/2022 a Messina ai nn. 16366/13082.

Per successione di Bruno Letteria per diritti pari a 1/1 di proprietà e deceduta in data 18/09/2021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1972 fino al 18/09/2021), con atto stipulato il 03/10/1972 a firma di Notaio dott. Francesco Paderni, trascritto il 19/10/1972 a Messina ai nn. 21123/18564

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **2793/1061**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato a sei elevazioni f.t. in Messina via Cherubini Valle Degli Angeli - Ditta CETA, rilasciata il 24/08/1968 con il n. 2793/1061 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "B5b" - di recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione.

Si distinguono due sottozone :

- B5a: a prevalente presenza di edilizia abusiva a carattere stagionale ;
- B5b: a prevalente presenza di edilizia degradata.

Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art. 20 delle presenti norme. I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b. Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b.

I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale:

- B5a : $It = 1,2 \text{ mc/mq.}$

- B5b : $It = 3,00$ mc/mq
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico:
- B5a :m 7,50 con 2 piani fuori terra
- B5b :m 11,00 con 3 piani fuori terra
- Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti normeDistanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Nelle zone B5a o parti di esse, ricadenti all'interno della fascia di cui all'art. 15 lett. a) della L.R. n. 78/76, non è consentita alcuna nuova edificazione o incremento dell'edificato esistente e pertanto, in esse, l'indice di edificabilità territoriale applicabile è pari a quello già esistente. In sede di redazione dei Piani Esecutivi dovrà tenersi conto della eventuale non ammissibilità alla sanatoria di singoli immobili ai sensi della normativa vigente, ivi compreso il decimo comma dell'Art. 23 della L.R. n° 37/85. Le evenienze di tale specie, potranno sia ridurre l'ambito dell'intervento esecutivo, sia incrementare la disponibilità per futuri progetti di urbanizzazione dei siti occupati dagli immobili ritenuti insanabili. A tal uopo, lo studio dello stato di fatto dell'ambito da sottoporre al progetto esecutivo dovrà tenere conto degli immobili che hanno le caratteristiche della sanabilità. Gli immobili così esclusi dall'ambito dell'intervento esecutivo saranno considerati zona B5 nel senso che nessun intervento edilizio di qualsiasi tipo può ritenersi ammissibile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MESSINA VIA CHERUBINI 84

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Cherubini 84, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di:

- 1000/9000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1000/9000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in zona periferica del Comune di Messina, nelle adiacenze del torrente Gazzi.

L'immobile è ubicato al piano quarto in edificio condominiale a sei elevazioni fuori terra e copertura piana a lastrico solare.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso e disimpegno, vano pranzo/soggiorno, salone, vano letto, cucina con annesso ripostiglio e WC oltre n.2 balconi di pertinenza a livello di cui uno prospettante su via Cherubini ed altro con accesso dalla cucina. Le condizioni interne dei luoghi rilevate possono definirsi nella norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 903 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 115 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Cherubini, 84, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

al di sopra della media

stato di manutenzione:

scarso

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

mediocre

qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Appartamento	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2025

Fonte di informazione: Piattaforma Immobiliare.it - Gabetti Franchising

Descrizione: Appartamento quadrivani di taglio e superficie omogenea all'asset di riferimento al piano 2 e nello stesso stabile

Indirizzo: via Cherubini, 84

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 913,04 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI aggiornata al II semestre 2024 (26/03/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsino Immobiliare italiano (26/03/2025)

Valore minimo: 659,00

Valore massimo: 1.105,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per l'asset analizzato; facendo seguito alle interviste effettuate e sull'ascorta del segmento di mercato oggetto della odierna stima; considerate le condizioni interne ed esterne in cui versa il bene stesso; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €950,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,00 x 950,00 = **109.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 109.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.277,78

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) con la metodologia dell'asking price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet, per lo stesso segmento di mercato analizzato. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni rivolte alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2024, nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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: Piattaforme immobiliari in rete quali immobiliare.it, trovacasa.it, ecc.,, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI aggiornata al II° semestre 2024, ed inoltre: Borsino immobiliare Italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,00	0,00	109.250,00	24.277,78
				109.250,00 €	24.277,78 €

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:	€. 24.277,78

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:	€. 2.427,78
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 5.053,77
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:	€. 16.796,23

data 26/03/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Furrer