



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

221/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

Avv. Angela Martelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mariasmeralda Pagano

CF:PGNMSM68L45F158I

con studio in MESSINA (ME) VIA DEI MILLE, 243 - IS. 101

telefono: 3331004044

email: smeraldapagano@gmail.com

PEC: mariasmeraldapagano@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Rione degli Angeli, della superficie commerciale di **97,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Il fabbricato ove ricade l'immobile si trova in Rione degli Angeli, nelle vicinanze dello svincolo autostradale Messina-Gazzi. Trattasi di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '60, con struttura in cemento armato, a sei elevazioni fuori terra e ascensore. Il portone d'ingresso dal quale si accede all'immobile si trova ubicato sul retro del fabbricato. Il fabbricato necessita interventi di rifacimento delle facciate che risultano attualmente ammalorate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1190 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA DEGLI ANGELI n. SNC, piano: 2, intestato a (

Coerenze: A NORD-EST con vano scala e altra unità immobiliare, a SUD-OVEST con altra unità immobiliare, a SUD-EST con corte interna e a NORD OVEST con pianerottolo e vano scala condominiale.

A seguito di presentazione di pratica DOCFA di variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica dell'attuale stato di fatto con ampliamento, è stato necessario sopprimere l'originario sub 11 e costituire l'attuale sub 32.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.260,65
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 264,60
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.251,35
Millesimi condominiali:	43,03
Ulteriori avvertenze:	
Si riporta quanto relazionato dall'Amministratore di condominio:	

Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna € 5.251,35 compreso di straordinario oltre spese Legali ammontanti € 2.030,47;

Canone locazione (codice sito MH2) antenna annuo € 308,96 (detta somma è detratta annualmente dalle quote condominiali)

In atto le uniche cause pendenti sono:

- l'opposizione del GdP di Messina proposta dalla _____
(_____) e l'intervento nella proc.es. imm. n. 221/2024 da parte del
condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:****6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. Licenza di costruzione n. 1828/156 del 19/01/1968, intestata a _____, c, per lavori di Costruzione di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra, oltre il seminterrato, da sorgere nella contrada Angeli, Villaggio santo, Messina., rilasciata il 19/01/1968 con il n. 1828/156 di protocollo

N. Integrazione Licenza edilizia - variante, intestata a _____, per lavori di Costruzione di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra, oltre il seminterrato, da sorgere nella contrada Angeli, Villaggio santo, Messina., rilasciata il 28/03/1969 con il n. 204/1828/156 di protocollo.
Prot. 204/1828/156 bis del 28/03/1969

N. Certificato di conformità Prot. 7001/Cr, per lavori di Costruzione di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra, oltre il seminterrato, da sorgere nella contrada Angeli, Villaggio santo, Messina., rilasciata il 17/07/1969 con il n. Prot. 7001/Cr di protocollo.
Certificato di Conformità rilasciato dal Comune di Messina

N. Genio Civile - visto ai sensi art. 25 L.1684/'62, intestata a _____, per lavori di Costruzione di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra, oltre il seminterrato, da sorgere nella contrada Angeli, Villaggio santo, Messina., rilasciata il 20/03/1968 con il n. Prot. 1856 sez I/B di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state realizzate alcune modifiche degli spazi interni, oltre ad un ampliamento realizzato a seguito di demolizione di muratura di tompagno e chiusura a vetri di una porzione di balcone

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico per redazione pratica CILA in sanatoria per la chiusura del balcone: € 500,00
- versamento diritti di segreteria - cap.327/1": € 20,00
- versamento -tariffa Urbanistica - cap.327/3: € 15,00
- versamento a titolo di sanzione pecuniaria - cap.652/7: € 1.000,00

L'ampliamento così realizzato può essere sanato solo in parte. La muratura di tompagno e l'infilso devono essere ripristinati, mentre la chiusura a vetri del balcone può essere regolarizzata con pratica CILA in sanatoria da presentare al Comune di Messina.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento realizzato sul balcone.

L'immobile risulta .Tempi necessari per la regolarizzazione: Si è già provveduto a redigere pratica Docfa di variazione catastale.



Al primo accesso agli atti della banca dati catastale, all'immobile in oggetto non risultava associata alcuna planimetria. A seguito istanza (ALL. 4), è stata associata, dall'ufficio, inizialmente una planimetria errata, per cui è stato necessario inoltrare nuova istanza e eseguire un accesso diretto agli uffici, affinché venisse associata la planimetria corretta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA RIONE DEGLI ANGELI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Rione degli Angeli, della superficie commerciale di **97,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà _____,

Il fabbricato ove ricade l'immobile si trova in Rione degli Angeli, nelle vicinanze dello svincolo autostradale Messina-Gazzi. Trattasi di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '60, con struttura in cemento armato, a sei elevazioni fuori terra e ascensore. Il portone d'ingresso dal quale si accede all'immobile si trova ubicato sul retro del fabbricato. Il fabbricato necessita interventi di rifacimento delle facciate che risultano attualmente ammalorate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1190 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA DEGLI ANGELI n. SNC, piano: 2, intestato a I

Coerenze: A NORD-EST con vano scala e altra unità immobiliare, a SUD-OVEST con altra unità immobiliare, a SUD-EST con corte interna e a NORD OVEST con pianerottolo e vano scala condominiale.

A seguito di presentazione di pratica DOCFA di variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica dell'attuale stato di fatto con ampliamento, è stato necessario sopprimere l'originario sub 11 e costituire l'attuale sub 32.

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





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato al secondo piano, e risulta così costituito: un ingresso diretto su un disimpegno, di circa mq 14,46, che conduce ad una camera da letto matrimoniale di circa mq 15,73 con accesso ad un balcone di mq 4,80, ad una cucina di mq 15,05 che affaccia su un balcone di mq 4,19, ad un ripostiglio di mq 2,04, ad un bagno di mq 5,28 circa, e ad altre due camere da letto, una di circa mq 11,64 che risulta essere stata oggetto di ampliamento a seguito di rimozione dell'infisso esterno e chiusura in alluminio anodizzato e vetro di una porzione dell'originario balcone, e l'altra di circa mq 14,61 con affaccio su un balcone di mq 3,65. Il bagno, è pavimentato e rivestito in ceramica sino ad un'altezza di circa cm 180, ed è dotato di tutti i sanitari. Le pareti sono tinteggiate in parte con pittura lavabile, ed in parte con pittura spatolata; i pavimenti dei disimpegni, del ripostiglio e di una camera da letto sono in graniglia di cemento, mentre quelli delle altre stanze sono in ceramica. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi esterni, sono in metallo e vetro singolo e dotati di avvolgibili in pvc. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria risulta avvenire tramite boiler elettrico.

In due camere da letto si rileva la presenza di alcune infiltrazioni.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi sufficiente, stante la mancanza di recente manutenzione con particolare riferimento agli impianti, e agli infissi esterni. La facciata inoltre presenta segni di degrado soprattutto nei balconi.





CLASSE ENERGETICA:

F

[76,60 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20260306-083048-75937 registrata in data 06/03/2026

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 sup lorda	92,95	x	100 %	=	92,95
balconi	16,50	x	30 %	=	4,95
Totale:	109,45				97,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: www.casa.it - Agenzia Immobiliare GABETTI

Descrizione: Trilocale in Vendita

Indirizzo: in Vicolo San Cosimo 77

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 108.000,00 pari a 1.270,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 99.360,00 pari a 1.168,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.casa.it - Agenzia Immobiliare NEXT CASA

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Comunale Santo 85, Gazzi

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.207,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 91.080,00 pari a 1.110,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari - Messina

Descrizione: appartamento posto al piano primo di tre vani oltre accessori

Indirizzo: Villaggio Santo, Via S. Salvatorello

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.047,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: zona C5

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 930,00 pari a 930,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5



Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: zona C5

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la stima dell'immobile si è proceduto ad avviare una ricerca di immobili siti nel Comune di Messina, ricadenti in categoria catastale A/2, siti nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in questione, per tipologia, stato di conservazione, ecc., i quali risultano essere stati oggetto di compravendita in un arco temporale compreso tra il 17/04/2025 ed il 17/01/2026. Sono state inoltre consultate, sempre con riferimento al Comune di Messina, le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quello oggetto di stima., e nelle vicinanze dello stesso.

Preliminarmente è stata condotta un'accurata ricerca alla Conservatoria dei registri Immobiliari, ove è stato reperito l'elenco di tutte le trascrizioni avvenute, relativamente ad immobili ricadenti nel foglio di mappa 132. Successivamente sono stati individuati tutti gli immobili, ricadenti all'interno del suddetto foglio di mappa, con categoria A/2 (abitazioni civili), e si è proceduto ad eseguire una ricerca incrociata, cercando di individuare, però, gli immobili ricadenti in fabbricati simili a quello ove ricade l'immobile oggetto di stima. Tra gli atti rinvenuti alcuni non sono stati presi in considerazione perchè ricadenti in fabbricati privi di ascensore e con caratteristiche più marcate di edilizia economica e popolare. Invece, è stato rinvenuto un atto di compravendita avente ad oggetto un appartamento di circa mq 84, posto al piano primo, maggiormente rispondente per estensione, ubicazione, ecc., all'immobile oggetto della presente relazione, il quale risulta essere stato compravenduto al prezzo di €.88.000, pari, quindi a circa €/mq 1048,00.

Si è proceduto poi, a consultare i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che raccolgono dati inerenti un'area più vasta, e che per i "abitazioni civili" in normale stato di conservazione, riportano un valore che oscilla tra €. 930,00/mq ed €. 1250,00/mq.

Con riferimento invece, agli annunci immobiliari, sono stati individuati, tra gli altri, due annunci che propongono in vendita appartamenti ubicati nelle vicinanze di quello oggetto di stima, di superficie analoga, con annesso posto auto. Gli importi richiesti, decurtati di uno sconto dell'8% prevedibile per l'andamento della trattativa, arrotondati, oscillano da un minimo di circa €/mq 1.111,00 ad un massimo di circa €/mq 1.169,00. Ciò premesso, considerando che l'immobile versa in buono stato di conservazione, ma è privo di impianto di riscaldamento, vista la corrispondenza tra gli annunci immobiliari, ed il prezzo corrisposto nella compravendita, si può ragionevolmente considerare congruo il valore di circa €. 1.000,00/mq.

Stante la superficie commerciale dell'immobile pari a circa mq 97,90, il valore dell'immobile in oggetto, comprensivo del posto auto, risulta essere: $\text{mq } 96,45 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€.97.900,00}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

97.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Messina, ricadenti nella categoria catastale dell'immobile oggetto di stima, con caratteristiche simili per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc.

Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina per la ricerca di immobili i quali risultano essere stati oggetto di compravendita in un arco temporale compreso Aprile 2025 e Gennaio 2026; 2) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 3) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI MESSINA, agenzie: www.casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	97,90	0,00	97.900,00	97.900,00
				97.900,00 €	97.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota risulta essere stata pignorata per l'intero.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: € 14.685,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.535,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 81.680,00

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 € 8.168,00



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. **5.251,35**

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: €. **68.260,65**

data 09/03/2026

il tecnico incaricato
Mariasmeralda Pagano

