



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

256/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2026

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 256/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a MESSINA VIA COMIUNALE CAMARO INFERIORE 120, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si trova al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, a due elevazioni fuori terra sito a Messina, in Via Comunale, Camaro Inferiore n. 120. L'accesso all'immobile avviene direttamente dal piano strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 333 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 45 mq, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: VIA COMUNALE n. 120 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
deriva dal precedente subalterno 3 soppresso con pratica di variazione per cambio di destinazione d'uso - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/05/2016 Pratica n. ME0075722 in atti dal 16/05/2016 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (n. 25140.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.378,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.940,52
Data di conclusione della relazione:	04/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In occasione del sopralluogo effettuato giorno 31/10/2025 alle ore 9.30, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che effettuando le visure IPOTECARIE AGGIORNATE, (ALL.19), la situazione aggiornata è visibile solo effettuando la consultazione con i vecchi dati dell'immobile, cioè Fg 119 part 333 sub.3. Come già segnalato, invece l'immobile risulta avere oggi nuovo subalterno a seguito di variazione per cambio di destinazione d'uso, che ha determinato la soppressione del subalterno 3 e la costituzione del subalterno 8. Effettuando la consultazione ipotecaria per il fg 119 part 333 sub 8, non risulta alcun dato.

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 27/07/2015 a firma di Notaio MINUTOLI MARIAGRAZIA ai nn. 50648/7835 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 27/07/2015 N. rep. 50648/7835.

Importo ipoteca: €. 68.000,00.

Importo capitale: €. 44.967,00.

Durata ipoteca: 7 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 18/12/2024 ai nn. 34450/27678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 17/12/2024 N. rep. 4068 emesso da ufficiale giudiziario Corte D'Appello Messina sede Messina

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 non risulta fare parte di alcun condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 12/10/2015), con atto stipulato il 12/10/2015 a firma di Notaio Minutoli MariaGrazia ai nn. 50744/7897 di repertorio, trascritto il 16/10/2015 ai nn. 26018/19132

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 15/05/1979 fino al 12/10/2015), con atto stipulato il 15/05/1979 a firma di Notaio Maria Cristina Macrì Pellizzeri ai nn. Rep 2307 di repertorio, trascritto il 22/05/1979 ai nn. 9435/8340

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta risalente ad epoca antecedente al 1936.

Risulta che nell'anno 2014 sia stata presentata pratica SCIA con esito favorevole per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile e alcune opere strutturali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. SCIA prot. 267321 del 14/11/2014 e successive int., per lavori di Progetto relativo al cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, di un immobile al piano terra di un fabbricato sito a Messina in via Comunale 120, villaggio Camaro Inferiore.

N. DICH. CONFORMITA' IMPIANTO IDRICO N. 26/2016.

Ditta: ORAZIO MORABITO - TERMOIMPIANTI

N. DICH. CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO.

Ditta: BOEMI VALENTINA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come segnalato con breve relazione depositata in data 1 novembre 2025, l'immobile pignorato, censito al NC.E.U. al fq 119 part. 333 sub.3, risulta essere stato soppresso a seguito di pratica di variazione Docfa per cambio di destinazione d'uso (n. ME0075722, in atti dal 16/05/2016, - n.25140.1/2016), e risulta oggi identificato al fq.119 part.333 sub.8.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata una diversa distribuzione interna dei locali igienici, e la realizzazione di un'apertura di maggior luce, realizzata nella muratura portante. E'

necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria. L'apertura di maggior luce dovrà essere cerchiata opportunamente con verifica statica; dovrà essere studiato un nuovo portale in acciaio o in cemento armato per la cerchiatura di detta apertura.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionista per redazione pratica SCIA in sanatoria : €.800,00
- Sanzione: €.1.000,00
- Diritti cap. 327/1: €.51,65
- art.6 R.E. cap.327/1: €.70,00
- Tariffa cap. 327/3: €.100,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: La sottoscritta CTU ha già provveduto alla presentazione di pratica Docfa di variazione catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA COMIUNALE CAMARO INFERIORE 120

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MESSINA VIA COMIUNALE CAMARO INFERIORE 120, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si trova al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, a due elevazioni fuori terra sito a Messina, in Via Comunale, Camaro Inferiore n. 120. L'accesso all'immobile avviene direttamente dal piano strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 333 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 45 mq, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: VIA COMUNALE n. 120 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
deriva dal precedente subalterno 3 soppresso con pratica di variazione per cambio di destinazione d'uso - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/05/2016 Pratica n. ME0075722 in atti dal 16/05/2016 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (n. 25140.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

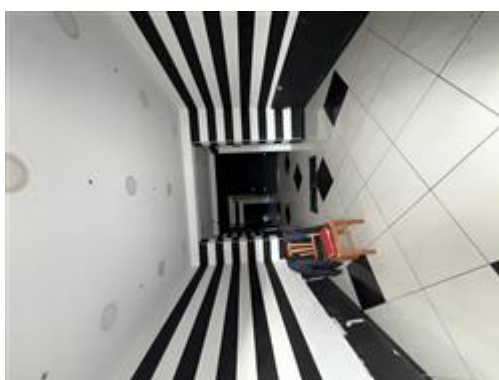
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto, è costituito oggi da un unico grande vano di circa mq 34,11, suddiviso in tre porzioni, dalle quali si accede prima ad un vano ripostiglio di circa mq 4,80 ed infine ai locali igienici composti da un anti wc di circa mq 1,08 e da due wc rispettivamente di circa mq 1,30 e mq 3,28. Il pavimento è in piastrelle di ceramica bicolore (nero/bianco), e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e decorate a strisce bianche e nere. Nella porzione retrostante dell'immobile, due pareti sono rivestite parzialmente con piastrelle di ceramica nere. I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica sino ad un'altezza di circa cm 150/180 e sono dotati di lavabo e di due wc. Tutti i locali ad eccezione dei bagni e del ripostiglio, sono dotati di controsoffitto. L'impianto elettrico è sottotraccia e a norma (con riferimento alla pratica SCIA del 2014), come risulta dai certificati di conformità degli impianti. L'infixo che consente l'ingresso all'immobile è in alluminio e vetro a doppia anta.

Rispetto a quanto risultante nelle precedenti planimetrie, risulta la realizzazione di un varco più ampio in una parete portante, una diversa distribuzione interna dei locali igienici, e la chiusura in muratura di due aperture precedentemente esistenti sulla parete retrostante dell'immobile.

Complessivamente lo stato di conservazione può definirsi buono.





CLASSE ENERGETICA:



[81,82 KWh/m²/anno]

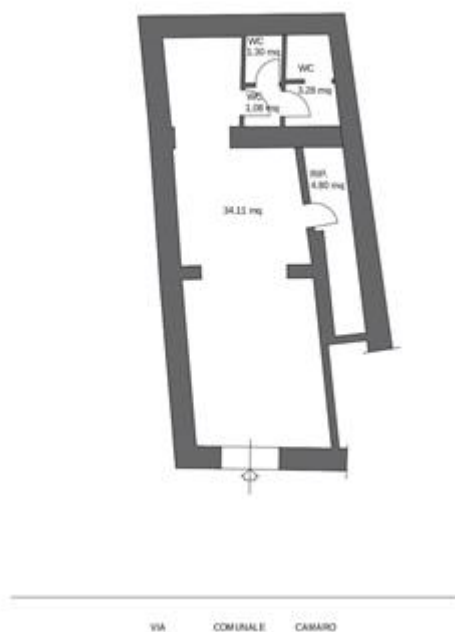
Certificazione APE N. 20251119-083048-37140 registrata in data 19/11/2025

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
laboratorio artigianale	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/11/2025

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in vendita

Indirizzo: Bisconte - San Luigi via comunale camaro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 99.750,00 pari a 997,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/09/2025

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina

Descrizione: Locale bottega posto al piano terra

Indirizzo: Via Comunale n.122, Camaro Inferiore

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 941,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/11/2025

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Laboratori

Indirizzo: zona C6 - Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - CATARATTI - SANTO - CRISTO RE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/11/2025

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Laboratori

Indirizzo: zona C6 - Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - CATARATTI - SANTO - CRISTO RE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 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 C/3, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in questione, per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc, i quali risultano essere stati oggetto di compravendita in un arco temporale compreso tra il 01/01/2024 ed il 30/10/2025. 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, nell'ultimo anno, relativamente ad immobili ricadenti nel foglio di mappa 119. Successivamente sono stati individuati tutti gli immobili, ricadenti all'interno del suddetto foglio di mappa, con categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), ma purtroppo non sono state individuate compravendite, essendo, la maggior parte delle trascrizioni riferite a successioni e donazioni. Si è pertanto proceduto ad estendere la ricerca agli immobili ricadenti nel foglio di mappa 119, ricadenti in categoria catastale C/1 (stante la similitudine di fatto con l'immobile oggetto di stima); anche in questo caso è risultato che la maggior parte delle trascrizioni fanno riferimento a successioni o donazioni, ma è stato rinvenuto un atto di compravendita di un immobile sito nelle vicinanze di quello oggetto di stima, dell'estensione di circa mq 51, che risulta essere stato compravenduto al prezzo di €. 48.000,00, pari quindi a circa €/mq 941,00.

Si è proceduto quindi, 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 "laboratori" in normale stato di conservazione, riportano un valore che oscilla tra €. 600,00/mq ed €. 900,00/mq. Trattandosi di immobili ricadenti in un'area più vasta, considerando l'ubicazione dell'immobile, che si trova proprio sulla strada, si ritiene di poter prendere in considerazione il valore più alto tra quelli espressi dall'OMI, e cioè €. 900,00/mq

Con riferimento invece, agli annunci immobiliari, è stato rilevato un solo annuncio relativo ad un laboratorio/negozio ubicato nelle vicinanze di quello oggetto di stima, il quale però risulta avere una maggiore estensione (mq 100 circa) e risulta proposto in vendita ad €. 79.900,00. Considerando uno sconto di circa il 5%, prevedibile per l'andamento della trattativa, si può supporre un prezzo ottenibile di circa €. 75.900,00, pari a circa €. 759,00/mq. Tuttavia, l'immobile proposto in vendita, stante le maggiori dimensioni, rispetto a quello oggetto di stima, non si ritiene possa essere preso in considerazione.

Ciò premesso, in mancanza di ulteriori fonti accreditate, considerando che l'immobile versa in buono stato di conservazione, vista la corrispondenza tra i valori OMI, ed il prezzo corrisposto nella compravendita, si può ragionevolmente considerare congruo il valore di €. 940,00/mq.

Stante la superficie commerciale dell'immobile pari a circa mq 60,00, il valore dell'immobile in oggetto risulta essere: $\text{mq } 60,00 \times \text{€/mq } 940,00 = \text{€ } 56.400,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	56.400,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 56.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 56.400,00
---	--------------------

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 categorie 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 Novembre 2024 e Novembre 2025; 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 - GENIO CIVILE DI MESSINA, agenzie: www.immobiliare.it - zona di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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	laboratorio artigianale	60,00	0,00	56.400,00	56.400,00
				56.400,00 €	56.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota è stata pignorata per l'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.021,65**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.378,35**

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: **€. 5.437,84**

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

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

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: **€. 48.940,52**

data 04/06/2026

il tecnico incaricato
Mariasmeralda Pagano