
TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000261/24

Giudice: Dott. Daniele Carlo MADIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe ORSI

Iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Messina al N. 1309

Iscritto all'albo del Tribunale di Messina al N. 1822

con studio in Messina Via XXIV Maggio, 92 - 98122

Tel. : 090.344043 - Cell: 3383726230

PEC: giuseppe.orsi@archiworldpec.it

Appartamento in Messina, Via Saverio Parisi (ex Vecchia San Luigi) - Case IACP - Pal. G, (int. 2), Vill. Camaro .

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito Messina, Via Saverio Parisi, (già Via Vecchia San Luigi), Case I.A.C.P. - Pal. G, (int. 2), Vill. Camaro.

Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, bagno e due balconi, uno sul fronte ovest, l'altro sul fronte est. Posto al P. 1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di 94 m² circa, oltre balconi.

Identificato in catasto fabbricati: Comune di MESSINA (F158), Foglio 119, Particella 258, Subalterno 7; Rendita: Euro 255,65; Zona censuaria 2; Cat. A/2, Classe 10; Consistenza 5,5 vani; Superficie: Totale 102 m², escluse aree scoperte 94 m². Indirizzo Catastale: Via Vecchia San Luigi, Piano 1.

Confini: L'appartamento confina a Nord con Strada Comunale; a Ovest con Via Saverio Parisi, (già Via Vecchia San Luigi); a Sud con altra U.I. e vano scala condominiale; ad Est con strada comunale.

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1.

Coerenze: i dati catastali descrivono correttamente l'immobile e l'attuale ditta proprietaria.

Rispetto all'ultima planimetria catastale in atti lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità: nella camera indicata come pranzo-sogg. è stata realizzata una cabina armadio in pannelli di cartongesso avente dimensioni di metri 2,30 x 0,80, addossata alla parete confinante con il pianerottolo condominiale; il balcone di pertinenza del vano cucina è stato chiuso sul perimetro esterno con una struttura realizzata con pannelli in alluminio e vetri; nel balcone presente sul fronte Est è stato realizzato, (sullo spigolo nord/est) un armadio in pannelli di alluminio e multistrato avente dimensioni di metri 1,20 x 1,40, circa.

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il giorno 24/07/2025 il sottoscritto esperto stimatore, alle ore 10.00, si recava sui luoghi oggetto della Procedura esecutiva n. rg. 261/24 al fine di dare inizio alle operazioni peritali in occasione del sopralluogo congiunto convocato dal Custode Giudiziario Dott. Michele LA TORRE.

Erano presenti, il Dott. Michele LA TORRE, [REDACTED]

[REDACTED] che garantiva l'accesso ai luoghi oggetto di stima.

Alla presenza degli intervenuti lo scrivente provvedeva ad eseguire una preliminare ricognizione dei luoghi e, successivamente, una più approfondita ispezione degli stessi rilevando alcune misurazioni e scattando diverse fotografie, sia all'interno che all'esterno del cespite.

Conclusi i superiori accertamenti tecnici, alle ore 11.00, previa stesura di processo verbale (All.), si ritenevano concluse le operazioni peritali.

➤ DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Giudice Dott. Daniele Carlo MADIA
Perito: Arch. Giuseppe ORSI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano primo di un fabbricato con struttura in c.a. a 4 elev. f.t., (Palazzina G del complesso edilizio denominato Case I.A.C.P.), di natura economica e popolare, la cui epoca di costruzione risale alla prima metà degli anni '70.

La zona di ricadenza, limitrofa il centro cittadino, è caratterizzata da un tessuto urbano per lo più di tipo popolare spesso degradato.

Dotazioni e finiture sono di tipo economico; i prospetti in atto appaiono in pessimo stato di conservazione, presentano evidenti porzioni di intonaco distaccato e scrostamenti dello strato di pitturazione, in generale richiedono interventi urgenti di messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria, (foto 1-2).

A detto edificio, (Pal. G), si accede per mezzo di un portone in alluminio, (foto 3-4), che immette entro un modesto androne condominiale direttamente collegato al vano scala (foto 5), privo di ascensore, che collega verticalmente tutte le elevazioni.

La porta di ingresso all'appartamento di cui trattasi si trova sul pianerottolo del piano primo, in posizione diametralmente opposta allo sbarco scala, (foto 6) .

La forma in pianta è di tipo regolare e la distribuzione degli spazi interni, dotata di spazi di disimpegno degli ambienti, appare funzionale .

Esso è composto da: ingresso/disimpegno, (foto 21-22), soggiorno, (foto 9), due camere, (foto 11-12), cucina, (foto 13-14), bagno (foto 15-16), e due balconi, (foto 17-17-23-24) .

Durante l'ispezione dei luoghi, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti, **sono state rilevate le seguenti difformità:**

- **il balcone di pertinenza del vano cucina è stato chiuso sul perimetro esterno con una struttura realizzata con pannelli in alluminio e vetri**, (foto 17-18); al suo interno, in atto, è stato collocato un serbatoio per la riserva idrica individuale, un punto acqua con lavabo, uno scaldabagno a gas per la produzione di acqua sanitaria ed una lavatrice.

A tal proposito, va precisato che lo spazio chiuso così ricavato:

- ha una funzione assimilabile a quella di un locale lavanderia;
- non è stato annesso al vano cucina, atteso che rimane separato dall'originario infisso, (porta/finestra), ancora presente, (foto 19-20).

Per completezza si riferisce che parte del sottobalcone è stato schermato con un controsoffitto in cartongesso ancorato ad una struttura lignea .

- **nella camera indicata come pranzo-sogg**, è stata realizzata una **cabina armadio** con pannelli di cartongesso avente dimensioni di metri 2,30 x 0,8, addossata alla parete confinante con il pianerottolo condominiale (foto 10).

- **nel balcone presente sul fronte Est** è stato realizzato, (sullo spigolo nord/est) un armadio in pannelli di alluminio e multistrato avente dimensioni di m 1,20x1,40, circa, (foto 23).

Come dichiarato dalla parte esecutata durante lo svolgimento del sopralluogo, per dette modifiche non è stato conseguito alcun titolo edilizio autorizzativo .

Al suo interno l'appartamento è rifinito con pavimenti in segato di marmo, ad esclusione della cucina e dell'unico bagno ove i rivestimenti orizzontali e verticali sono stati sostituiti con altri in ceramica di qualità corrente.

I pezzi sanitari, wc, bidet, vasca, sono di tipo ordinario .

I muri perimetrali e divisori sono intonacati e tinteggiati a ducotone; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con vetro camera; la porta d'ingresso è di tipo blindato .

Per quanto attiene gli impianti tecnologici sono presenti, quello idrico, elettrico, citofonico, (l'impianto termico per il riscaldamento è assente).

L'acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo di scaldabagno a gas collocato a parete nel succitato balcone chiuso a vetri . L'altezza di interpiano è pari a m 3,00 .

In generale l'immobile è in sufficiente stato di conservazione, tale da garantire condizioni abitabili che richiedono comunque interventi di manutenzione ordinaria .

Caratteristiche zona: Semicentrale, residenziale, a traffico sostenuto
Servizi della zona: Negozi, (sufficiente); farmacie (sufficiente); presidi ospedalieri (buono). Uff. pubblici (sufficiente); scuole (sufficiente);
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale mista;
Collegamenti pubblici: Trasporto pubblico (autobus), autostrada .
Caratteristiche descrittive:
fabbricato:

STRUTTURA/IMPIANTI	TIPOLOGIA	MATERIALE	CONDIZIONI
Strutture verticali (pilastri):	-	c.a.	buone
Strutture orizzontali (travi):	-	c.a.	buone
Solai	-	c.a.	buone
Copertura	piana	c.a.	non rilevabile
Scale (vano condominiale):	rampa unica	c.a.	scarse
Ascensore	assente	-	-
Portone di ingresso	doppio battente	alluminio e vetri	sufficienti
Balconi		soletta in c.a.	scarse

Componenti edilizie:

COMPONENTI	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	MATERIALE	CONDIZIONI
Infissi esterni:	doppio battente	-	alluminio	sufficienti
Protezione	avvolgibile	-	pvc	sufficienti
Infissi interni:	porte	-	legno tamburato	sufficienti
Pavimenti interni		prevalente	segato di marmo	sufficienti
Rivestimenti:		bagno	ceramica	sufficienti
Rivestimenti:		cucina	ceramica	sufficienti

Impianti:

IMPIANTO	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
Elettrico: Presente	sottotraccia	discrete
Idrico: Presente	sottotraccia	discrete
Termico: Assente	assente	assente
Telefonico: Presente	non rilevabile	non rilevabile
Citofono: Presente	sottotraccia	non rilevabile
Videocitofono: Assente	assente	assente

3. STATO DI POSSESSO : L'immobile in atto è abitato dalla parte eseguita .

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

Da indagini svolte presso l'Ufficio Iscrizione a Ruolo del Tribunale di Messina è emerso che in atto non sussistono pendenze di cause relative a domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, (in particolare nessuna causa di separazione, nessun provvedimento di assegnazione casa coniugale).

A tal proposito il Funzionario del predetto Ufficio, [REDACTED], con nota scritta del 02/07/2025 e successiva del 08/10/2025 (all.), attestava che: "A SICID non risultano procedimenti in cui sia parte [REDACTED]".

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non rilevabili

In data 29/09/2025 il sottoscritto esperto stimatore si recava presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Messina ove chiedeva di depositare l'istanza di rilascio della copia integrale dell'atto di matrimonio della parte eseguita.

A tal proposito, il personale preposto allo sportello comunicava, verbalmente, di non poter evadere la suddetta istanza a causa del malfunzionamento dell'archivio contenente la documentazione richiesta.

Successivamente, in data 15/10/2025 lo scrivente si recava nuovamente presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Messina ove il personale addetto allo sportello comunicava che persistendo il malfunzionamento dell'archivio rotante non sarebbe stato possibile produrre in copia la documentazione richiesta.

Il sottoscritto, pertanto, riteneva opportuno rivolgersi al responsabile del servizio, la Dott.ssa [REDACTED] n.q. di Ufficiale di stato civile.

La predetta, confermando la sussistenza dell'inconveniente, con cortese sollecitudine provvedeva personalmente a produrre allo scrivente copia dello "estratto per riassunto dell'atto di matrimonio", (all. 7), dal quale emerge che: "il giorno 22 del mese di Settembre dell'anno 1989 alle ore 16:30 hanno contratto matrimonio in Messina (ME)

[REDACTED]
", sullo stesso documento si legge: "NESSUNA ANNOTAZIONE".

Tuttavia, considerato che nell'atto di compravendita del bene oggi pignorato, (All. 2), a firma del notaio [REDACTED]

dichiarava "di essere di stato civile libera", si riteneva opportuno procedere con ulteriori accertamenti (quelli possibili), in esito ai quali emergeva che [REDACTED]

[REDACTED]
così come risulta dal certificato di morte (All. 8),

che la Dott.ssa [REDACTED] produceva all'uopo.

Per completezza, si riferisce che il predetto ufficio con **nota protocollo n. 0309994/2025 del 15/10/2025**, (All. 9), avente come oggetto "Sospensione temporanea del servizio di rilascio di copie integrali di atti di matrimonio", comunicava, "che l'Ufficio di Stato Civile non è in grado di procedere con il rilascio di estratti e copie integrali degli atti di matrimonio a causa di un grave e imprevedibile guasto meccanico che ha compromesso la funzionalità dell'archivio rotante automatico.

Le operazioni necessarie per il ripristino,... richiedono una tempistica indefinita a causa della complessità tecnica dell'intervento.

L'ufficio provvederà a trasmettere tempestivamente quanto richiesto non appena le condizioni tecniche lo permetteranno."

A tal proposito, si precisa che - alla data della presente - nessuna nuova comunicazione è giunta allo scrivente da parte del predetto ufficio .

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Dalla relazione notarile allegata in atti, (All. 15), si ha:

4.2.1 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.1829/1425 del 24 gennaio 2025, a favore di [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: Unep Corte d'Appello di Messina del 05 dicembre 2024, numero di repertorio 4104.

Riferito a: unità immobiliare in Messina Via Vecchia San Luigi, in catasto fabbricati al Foglio 119, mappale 258, Subalterno 7; Rendita: Euro 255,65; Zona censuaria 2; Cat. A/2, Classe 10; Consistenza 5,5 vani; Superficie: Totale 102 m², escluse aree scoperte 94 m² . Indirizzo Catastale: Via Vecchia San Luigi, Piano 1, (i dati catastali indicati in atto di pignoramento risultano corretti) .

4.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta ai nn.8391/1006 in data 28 febbraio 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] del 27 febbraio 2008, numero di repertorio 25381/8944 - Importo totale € 189.360,00 - Importo Capitale € 126.240,00 - durata 30 anni, a favore di [REDACTED] S.p.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED]

Riferito a: unità immobiliare in Messina Via Vecchia San Luigi, in catasto fabbricati al Foglio 119, mappale 258, Subalterno 7; Rendita: Euro 255,65; Zona censuaria 2; Cat. A/2, Classe 10; Consistenza 5,5 vani; Superficie: Totale 102 m², escluse aree scoperte 94 m² . Indirizzo Catastale: Via Vecchia San Luigi, Piano 1,

4.2.3 Altre Trascrizioni:

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

4. 3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia

4.3.1 Conformità urbanistico- edilizia

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno di un edificio realizzato in conformità alle Licenze Edilizie n. 859 del 12/08/1969, n. 1551/859/bis del 23/11/1971, n. 2105/859/ter del 21/12/1972, e delle Concessioni Edilizie integrative n. 6223/2105/quater del 10/05/1980, n. 6741/6223/quinquies del 09/11/1981, n. 7328/6223/sexies del 24/02/1985 e n. 9295/6223/septies del 26/03/1988 .

Il certificato di abitabilità non è presente nel fascicolo dell'esecuzione.

Nella certificazione notarile allegata in atti e nell'atto di provenienza rilasciato in copia su istanza del CTU, non sono richiamati gli estremi del predetto certificato .

Attualmente, lo stesso immobile, rispetto alla originaria regolarità amministrativa presenta alcune modifiche non giustificate sotto il profilo urbanistico .

Più specificatamente si sono riscontrate le seguenti difformità:

- **il balcone di pertinenza del vano cucina è stato chiuso** sul perimetro esterno con una struttura realizzata con pannelli in alluminio e vetri; inoltre, è stato realizzato un controsoffitto atto a schermare il sottobalcone.

In atto, lo spazio chiuso così ricavato, (rimasto fisicamente separato dalla cucina), viene utilizzato come locale tecnico/lavanderia .

- **nella camera indicata come pranzo-soggiorno**, è stata realizzata una **cabina armadio** con pannelli di cartongesso avente dimensioni di m 2,30 x 0,80, addossata (secondo l'asse del lato lungo), alla parete confinante con il pianerottolo condominiale.

- **nel balcone sul fronte Est è stato realizzato**, (sullo spigolo nord/est), **un armadio** in pannelli di alluminio e multistrato avente dimensioni di m 1,20 x 1,40, circa .

Le modifiche di cui alla precedente descrizione, rientrano nella casistica di opere soggette a comunicazione di Inizio Lavori (CILA) ai sensi dell'art. 6 bis D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla regione Sicilia con L.R. 16/2016, la cui mancata comunicazione rientra fra gli **abusi minori** e, pertanto, **sanabili**.

Per la loro regolarizzazione è necessario procedere con la presentazione presso il Dipartimento Servizi Territoriali e Urbanistici del comune di Messina di una c.d. C.I.L.A. in sanatoria con pagamento della relativa sanzione.

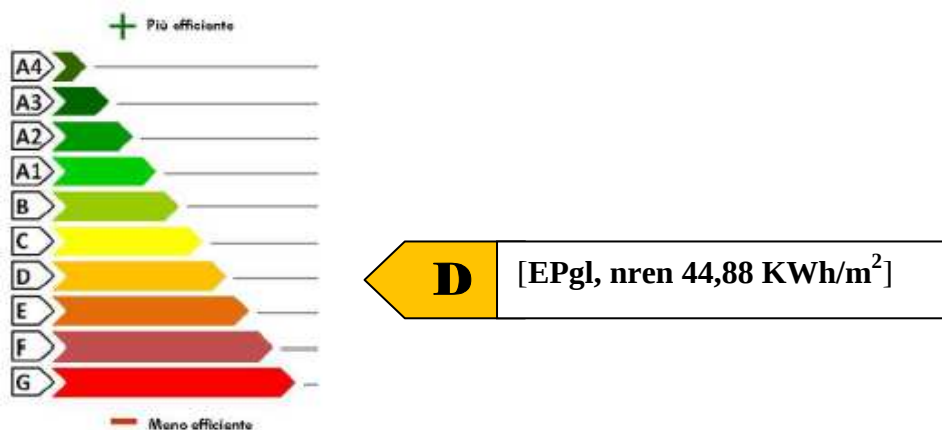
Successivamente, sarà possibile depositare la comunicazione di fine lavori, (meglio indicata chiusura di procedimento stante che le opere sono state già eseguite). Costo stimato € 2.000,00

4.3.2 Conformità Catastale

In atto lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per le motivazioni già superiormente esposte.

Anche in questo caso sarà possibile regolarizzare la posizione, (previa conclusione della pratica in sanatoria di competenza comunale), procedendo all'aggiornamento della planimetria in atti catastali, (presentazione Docfa). Costo stimato € 1.000,00 .

4.3.3 Classe Energetica: **D** (certificazione redatta dall'esperto stimatore).



APE: **Codice Identificativo: 20251020-083048-24838.** (All. 6 PDF)
valido fino al: 20/10/2035 .

- Indice Prestazione Energetica non rinnovabile: EPgl,nren 44,88 kWh/m² anno.

- Indice Prestazione Energetica rinnovabile: EPgl,ren 0,00 kWh/m² anno.

- Emissioni di CO₂: 8,98 kg/m² anno .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Al fine di acquisire informazioni rispetto a oneri e pagamenti condominiali della odierna eseguita, lo scrivente in data 08/10/2025, contattava la signora [REDACTED], amministratore del condominio ove ricade l'appartamento oggetto di perizia, così come indicato nella tabella affissa sul prospetto principale dell'edificio, (pal. G), al disopra della pulsantiera citofonica.

Nell'occasione, la stessa si impegnava a trasmettere quanto richiesto a stretto giro .

Tuttavia, nonostante i diversi solleciti il predetto amministratore riscontrava la richiesta del sottoscritto soltanto in data 12/11/2025 con la seguente comunicazione pec, (All. 11), che si ritiene opportuno riportare testualmente:

"Gentile Architetto Orsi,

In riferimento alla sua pec , con la presente si vuole significare quanto segue.

L'immobile di proprietà della Signora [REDACTED] sito in Via Saverio Parisi Pal. G - Camaro San Luigi - Messina - alla data attuale, considerata la quota condominiale ordinaria del mese di dicembre 2025 è pari ad euro 3.659,74.

La superiore somma è soggetta a variazioni dovute all'approvazione dei bilanci. Inoltre, non sono previste spese straordinarie condominiali e ne tantomeno in precedenza deliberate dalle precedenti convocazioni .

La rata mensile delle quote ordinarie è pari ad euro 22,44.

Cordiali Saluti

[REDACTED] "

Pertanto dalla suddetta comunicazione, invero non adeguatamente chiara e precisa, si ha :

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, (con quota condominiale mensile pari a € 22,44): € 270,00
- quote arretrate, (non meglio specificate): € 3.637,30
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari**

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile in Messina Via Vecchia San Luigi, in catasto fabbricati al Foglio 119, mappale 258, Subalterno 7; in forza di atto di compravendita a rogito del [REDACTED] (ME) del 27 febbraio 2008, numero di repertorio 25380/8943, trascritto ai nn. 8390/5986 in data 28 febbraio 2008, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di

separazione legale con [REDACTED]

[REDACTED] in forza di
atto di compravendita, trascritto ai nn. 6389/3392 in data 14 febbraio 2006, a seguito
di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] di Messina (ME) del 13 febbraio
2006, numero di repertorio 88273/17837, contro [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/5 del diritto di proprieta' in regime di
comunione legale;
[REDACTED] per la quota di 1/5 del diritto di proprieta' in
regime di comunione legale;
[REDACTED] del diritto di proprieta'
in regime di comunione legale;
[REDACTED] per la quota di 1/5 del diritto di
proprieta' in regime di comunione legale;
[REDACTED] per la quota di 1/5 del diritto
di proprieta' in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita,
trascritto ai nn. 26547/14788 in data 13 luglio 2005, a seguito di scrittura privata con
sottoscrizione autenticata per [REDACTED] Messina (ME) del 05 luglio
2005, numero di repertorio 21545/2722, contro [REDACTED]
[REDACTED], per la
quota di 1/1 del diritto di propriet  .

7. PRATICHE EDILIZIE :

in riferimento alle difformità rilevate rispetto all'ultima planimetria catastale in atti,
(consistenti nella chiusura del balcone sul fronte ovest, la realizzazione della cabina armadio

nel vano confinante con il pianerottolo condominiale e la parziale chiusura del balcone lato est [circa m² 1,70]), le stesse, come riferito dalla parte eseguita, sono state realizzate in assenza del richiesto titolo edilizio comunale e del successivo aggiornamento catastale.

Destinazione urbanistica, (All. 13):

P.P.R. - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RISANAMENTO - RESIDENZE (PPR-Cr).

Art. 65 n.t.a. (lett. N) .

*Il P.R.G. recepisce integralmente i Piani di Risanamento (Ambiti A-B-C-D-E-F-G) già adottati dal C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative. Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-B-C-E-F- G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n° 10/90, approvati con DD.AA. e disciplinati in conformità agli stessi ed alla approvazione avvenuta ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 15 maggio 2002, n. 4, come modificato dall'art. 139 comma 14 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4. Per tali P.P.R. il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del P.R.G. recita: "Con tali piani di risanamento la città di Messina, ha avviato una grande iniziativa di riqualificazione urbanistica di ampie parti del territorio comunale, per conferire qualità a luoghi che ancora oggi costituiscono periferie emarginate, ed ha previsto dettagliati strumenti attuativi con planovolumetrici tendenti a configurare il disegno urbano ed architettonico a tali contesti, subordinando l'attuazione attraverso progetti esecutivi unitari estesi ad ampi comprensori. Si ritiene tuttavia ai fini di non vanificare l'iniziativa comunale potersi consentire **anche singoli interventi edilizi a condizione che gli stessi siano conformi alle previsioni planovolumetriche dei piani di risanamento.**"*

Calcolo Superficie Convenzionale .

Il calcolo terrà conto delle superficie regolarmente assentite

Destinazione	Parametro Sup. reale Lorda	Coeff.	Sup. convenzionale equivalente
Abitazione (cat. A/2)	m ² 94	1,00	m ² 94,00
Balconi	m ² 10	0,30	m ² 3,00
Balconi	m ² 20	0,30	m ² 6,00
Totale			m² 103,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Il valore di mercato di un immobile può essere determinato con procedimento analitico o con tipo sintetico-comparativo. Sembra opportuno però osservare, al fine di giungere ad una corretta ricerca del giusto saggio di capitalizzazione, che a causa del verificarsi del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio non sussiste più una rigorosa quanto attendibile rispondenza tra reddito e valore capitale del bene oggetto di stima. Risulta, pertanto, più appropriata ed attendibile una stima condotta attraverso il metodo di tipo sintetico-comparativo, consistente nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili, (definiti comparabili).

Inoltre, nel condurre tale procedimento estimativo, (di comparazione), si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione che tenesse conto dello stato di conservazione dei luoghi, delle dotazioni e della localizzazione territoriale del bene.

Nel caso che ci occupa è opportuno evidenziare che l'immobile oggetto di stima ricade in una zona semiperiferica, dotata di attività commerciali di tipo vicinale e artigianale, limitrofa il centro cittadino. La pubblica via Saverio Parisi, (già via Vecchia san Luigi), pur non essendo una strada di viabilità principale, trovasi vicina a principali strutture ospedaliere, altri pubblici presidi istituzionali ed al vicino svincolo autostradale "Messina centro" .

Ciò posto, in esito ad opportune indagini di mercato, consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e agenzie immobiliari operanti sul territorio, è emerso che immobili con caratteristiche simili a quelle del bene da valutare hanno valori variabili tra 600,00 €/m² e 800,00 €/m².

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, dello stato di manutenzione, delle finiture interne, (essenziali e di tipo ordinario), si ritiene equo attribuire un valore unitario di mercato pari a 680,00 €/m².

8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): Zona C6, Residenziale di tipo economico ritenuto in condizioni "normali", valore di mercato unitario compreso tra 770,00 e 1.150,00 €/m² (all.12); Catasto di Messina; Conservatoria dei Registri Immobiliari; Agenzie immobiliari .

8.3 Valutazione corpi

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale :0

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

➤ Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale :1

Il calcolo del valore è effettuato considerando le superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie convenzionale equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO	m² 103,00	€/m² 680,00	€ 70.040,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 70.040,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1) :			€ 70.040,00

Riepilogo

ID	Immobile	Sup. lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
U.I.	Appartamento	m² 103,00	€ 70.040,00	€ 70.040,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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, (in tale adeguamento si ritengono comprese anche le quote condominiali arretrate di natura non meglio specificata pari a € 3.637,30), **a detrarre :** - € 7.004,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
1) Comunicazione Inizio Lavori in sanatoria; 2) aggiornamento Planimetria in atti catastali. Costo stimato, **a detrarre :** - € 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato fatto in cui si trova ed arrotondato per difetto : € 60.000,00

Messina, 14/11/2025

Il perito
Arch. Giuseppe ORSI