



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

Avv. Simone La Rocca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Mariavalentina Marchetta

CF: MRCMVL70T67F158A

con studio in MESSINA (ME) VIA Consolare Pompea, 151

telefono: 3405959805

email: valentinamarchetta@hotmail.it

PEC: mariavalentina.marchetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a MESSINA via Tommaso Cannizzaro 58, della superficie commerciale di **90,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di *** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e 3, ha un'altezza interna di 2.90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 225 particella 92 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5, indirizzo catastale: Via Tommaso Cannizzaro n. 58, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Immobile predecessore - Comune di Me - fgl.225 - Part. 92 - sub 26 e sub 39

Coerenze: Lato Ovest confina con scala condominiale; lato Nord - Est con appartamento sub 25 altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1910 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.894,35
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.430,00
Data di conclusione della relazione:	17/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si fa presente che al momento del primo sopralluogo il Lotto 1 risultava libero e così sembra ancora essere al momento dell'ultimo accesso effettuato dal CTU in data 24/02/2025.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2007 a firma di notaio Bruni ai nn. 92107/23407 di repertorio, registrata il 03/12/2007 a Messina ai nn. 46685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 375.000 .

Importo capitale: 250.000

ipoteca **legale** attiva, registrata il 08/10/2010 a Messina ai nn. 31659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 416.192,52.

Importo capitale: 208.096,26

ipoteca **legale** attiva, registrata il 22/06/2017 a Messina ai nn. 960/2016, iscritta il 13/07/2017 a Messina ai nn. 1994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: 375.041,62.

Importo capitale: 187.520,81

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/04/2023 a firma di UNEP Corte D'Appello Messina ai nn. 296 di repertorio, trascritta il 09/06/2023 a Messina ai nn. 15738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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: €.**542,85**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**718,75**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**2.875,71**

Millesimi condominiali: **35,640**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali scala 59,578

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 27/12/1990 a firma di notaio Giuseppe Bruni ai nn. 51466 di repertorio, registrato il 16/01/1991 a Messina ai nn. 9999.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare soppressa fg.225 part. 92 sub 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 12875 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per eseguire i lavori della sopraelevazione, a completamento dell'is.273 IV comparto , presentata il 09/03/1991 con il n. 5276 di protocollo, rilasciata il 04/05/1995

Concessione Edilizia N. 56 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per eseguire i lavori della sopraelevazione, a completamento dell'is.273 IV comparto , presentata il 29/06/1996 con il n. 9513 di protocollo, rilasciata il 27/02/2002 - fasc. 2021/3

Richiesta Rinnovo Concessione Edilizia N. 25 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per i lavori di completamento limitatamente ad opere interne di parte della terza elevazione F.T. dell'is. 273 sito in via Tommaso Cannizzaro Messina , presentata il 07/01/2010 con il n. 1/50 di protocollo, rilasciata il 24/03/2010 - Fasc. 2021/3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.D.R.686/2002 e n.858/2003, l'immobile ricade in zona Zona "A1" . Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONE "A": DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE art. 31 Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza B.C.A. . Detto Nulla Osta non è necessario esclusivamente per gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici ricadenti all'interno delle zone A2 ed A3 e comunque non vincolati ai sensi della Legge 1089/'39. Nelle Zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 32 Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere

preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. 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. La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che per le norme igienico-sanitarie bisogna procedere con una ristrutturazione volta a modificare la distribuzione degli spazi interni, poiché il vano cucina non rispetta i rapporti aero - illuminanti in quanto sprovvista di infisso esterno.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1) Presenza di una scala interna non autorizzata di collegamento con il terrazzo 2) Vano cucina cieco: ovvero in assenza di infisso esterno non rispetta i rapporti aero-illuminanti DM 57/1975

normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia dpr 380/01 - L.R. 16/2016

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico: €.1.500,00
- oneri per il Comune: €.1.253,65
- Diritti Genio Civile: €.150,00
- tecnico per pratica Genio Civile: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L 52/1985 - DL 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Già Regolarizzata con Fusione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MESSINA VIA TOMMASO CANNIZZARO 58

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MESSINA via Tommaso Cannizzaro 58, della superficie commerciale di **90,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di *** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e 3, ha un'altezza interna di 2.90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 225 particella 92 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5, indirizzo catastale: Via Tommaso Cannizzaro n. 58, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Immobile predecessore - Comune di Me - fgl.225 - Part. 92 - sub 26 e sub 39
Coerenze: Lato Ovest confina con scala condominiale; lato Nord - Est con appartamento sub 25 altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1910 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo - isole Eolie - Reggio Calabria - Taormina - Catania). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
biblioteca
cinema
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
teatro
università
vigili del fuoco
centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 104,5 Km



aeroporto distante 26 km (Reggio Calabria)

autostrada

ferrovia

porto

tram



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente

panoramicità:

buono

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

eccellente

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione di tipo civile categoria A/2, che resta al 2 e 3 piano, di un edificio al quale si accede da portone condominiale posto su strada pubblica, ai suddetti piani si arriva tramite scala condominiale a doppia rampa in cemento armato o con ascensore.

Si accede all'appartamento tramite porta singola blindata, esso è composto da due vani e 1/2 che compongono il soggiorno in openspace dove trova spazio una scala interna autoportante, non autorizzata, in legno e metallo, che mette in comunicazione il terrazzo soprastante; un vano cucina cieco, un vano letto, un bagno e due balconi accessibili uno dal soggiorno ed uno dal vano letto.

La pavimentazione è una mattonella di gres grigio scuro per tutto l'appartamento anche in bagno dove il rivestimento è con piastrelle di mosaico di circa H.130 mt. presente qui anche uno scaldasalviette finitura inox.

Gli infissi esterni sono del tipo alluminio a taglio termico con persiana esterna.

Le finiture sono di un buon livello.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

buono

pareti esterne: costruite in laterizi con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in gres

buono

portone di ingresso: blindato realizzato in legno tamburato

buono

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

al di sopra della media

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica

al di sotto della media

Degli Impianti:

condizionamento: aria/aria con alimentazione a elettricità con diffusori in split conformità: da verificare

buono

citofonico: audio

al di sopra della media

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	buono	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: effettuare controlli periodici	al di sopra della media	
<i>fognatura</i> : con recapito in collettore la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: da verificare	al di sotto della media	
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: da verificare	al di sotto della media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare	nella media	
<i>ascensore</i> : conformità: da verificare	nella media	
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	
<i>copertura</i> : piana calpestabile costruita in misto cemento armato/laterizi	nella media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>scale interne</i> : unica rampa autoportante realizzate in legno e metallo	al di sopra della media	
<i>scale esterne</i> : doppia rampa costruite in cemento armato	mediocre	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/Soggiorno	42,00	x	100 %	=	42,00
Balconi	6,44	x	30 %	=	1,93
Terrazzo	94,00	x	10 %	=	9,40
Camera	13,09	x	100 %	=	13,09
Disimpegno	1,56	x	100 %	=	1,56
Bagno	4,96	x	100 %	=	4,96
Cucina	7,61	x	100 %	=	7,61
Muri esterni	7,39	x	100 %	=	7,39
muri interni	2,44	x	100 %	=	2,44
Totale:	179,49				90,38

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: 15/03/2025

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Attico in vendita con terrazzo a livello - soggiorno con A/C - 1 bagno - 2 vani

Indirizzo: Via Nicola Fabrizi n.61

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.914,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in vendita Piano secondo

Indirizzo: via Santa Maria Alemanna

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 188.000,00 pari a 2.265,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - valori immobiliari dichiarati

Descrizione: A/2

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 2.058,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - valori immobiliari dichiarati

Descrizione: A/2

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 2.019,23 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (15/03/2025)

Domanda: abitazioni civili

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.600,00

Borsino Immobiliare (15/03/2025)

Domanda: Abitazioni in stabili di prima fascia

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.608,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato attuale di un immobile, è fondamentale scegliere i criteri di stima in base allo scopo e alle caratteristiche del bene. In questo caso, è stato utilizzato il metodo del Confronto diretto, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite o collocati sul mercato immobiliare e ubicati nella zona di interesse. Trattandosi di un immobile residenziale, per la determinazione del valore normale unitario OMI, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolata come:

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

I valori di K1 e K2 sono determinati dalle seguenti tabelle:

- K1 (Taglio Superficie):
 - o fino a 45 mq: 1
 - o oltre 45 mq fino a 70 mq: 0,8
 - o oltre 70 mq fino a 120 mq: 0,5
 - o oltre 120 mq fino a 150 mq: 0,3
 - o oltre 150 mq: 0
- K2 (Livello di Piano):
 - o piano seminterrato: 0
 - o piano terreno: 0,2
 - o piano primo: 0,4
 - o piano intermedio: 0,5
 - o piano ultimo: 0,8
 - o piano attico: 1

I coefficienti correttivi vengono applicati per adeguare il valore unitario normale in base alla categoria catastale dell'immobile rispetto alle tipologie edilizie OMI.

Coefficiente di conversione da categoria catastale immobile da valutare a Tipologia Edilizia OMI. Le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI. Poiché quest'ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il Valore Normale Unitario moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti

Nel caso in esame:

- Valore OMI minimo (1° semestre 2024): 1.150,00 €/mq
- Valore OMI massimo (1° semestre 2024): 1.600,00 €/mq
- Valore medio unitario OMI: 1.375,00 €/mq

Successivamente, si applicano i coefficienti di differenziazione per le caratteristiche specifiche dell'immobile:

- esposizione panoramica: 1,20
- efficienza energetica (classe D): 0,95
- finestrature (vetri doppi): 1,00
- finiture (buone): 1,10
- riscaldamento (autonomo): 1,05
- climatizzazione estiva (autonoma): 1,05
- manutenzione (ristrutturato): 1,10

- luminosità (molto luminoso): 1,10
- orientamento prevalente (sud est): 1,07
- parcheggi comuni (nessuno): 0,95
- serramenti esterni (balconi con persiane/scuri): 1,10
- livello di piano (secondo con ascensore): 1,00

Il coefficiente globale è calcolato moltiplicando i singoli coefficienti: 1,87

Valore medio unitario OMI differenziato: 1.375,00 €/mq x 1,87 = 2.571,25 €/mq

Valore medio unitario OMI differenziato 2.571,25 €/mq

Si calcola il valore medio rilevato sul mercato per immobili comparabili messi in vendita o venduti di recente:

comparabile	prezzo	mq	€/mq
1	180.000	85	2.117,65
2	188.000	83	2.265,06
3	175.000	85	2.058,82
4	210.000	104	2.019,23

Valore medio unitario rilevato 2.115,19 €/mq

Valore massimo unitario Borsino Immobiliare 1.608,00 €/mq

Calcolando la media dei valori ottenuti (OMI differenziato, comparabili, Borsino), si arriva al valore di mercato stimato pari a 2.098,15 €/mq approssimato a 2.100,00 €/mq

VALORE DI MERCATO STIMATO = 2.100,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,38 x 2.100,00 = **189.798,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 189.798,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 189.798,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Messina, agenzie: Immobiliare.it - Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,38	0,00	189.798,00	189.798,00
				189.798,00 €	189.798,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.903,65**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.894,35**

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:	€. 18.589,44
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:	€. 2.875,71
Arrotondamento del valore finale:	€. -0,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.430,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a MESSINA via Tommaso Cannizzaro 58, della superficie commerciale di **68,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 , ha un'altezza interna di 2.90 mt.Identificazione catastale:

- foglio 225 particella 92 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tommaso Cannizzaro n. 58, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Immobile predecessore - Comune di Me - fgl.225 - Part. 92 - sub 24
Coerenze: Lato Ovest con sub 36 ; lato Est con appartamento sub 25 altra proprietà; lato sud con chiostrina condominiale;
- foglio 225 particella 92 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tommaso Cannizzaro n. 58, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Immobile predecessore - Comune di Me - fgl.225 - Part. 92 - sub 24
Coerenze: Lato Ovest con sub 36 ; lato Est con appartamento sub 25 altra proprietà; lato sud con chiostrina condominiale;

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.160,00
Data di conclusione della relazione:	17/03/2025

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 **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2007 a firma di notaio Bruni ai nn. 92107/23407 di repertorio, registrata il 03/12/2007 a Messina ai nn. 46685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 375.000 .

Importo capitale: 250.000

ipoteca **legale** attiva, registrata il 08/10/2010 a Messina ai nn. 31659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 416.192,52.

Importo capitale: 208.096,26

ipoteca **legale** attiva, registrata il 22/06/2017 a Messina ai nn. 960/2016, iscritta il 13/07/2017 a Messina ai nn. 1994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: 375.041,62.

Importo capitale: 187.520,81

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/04/2023 a firma di UNEP Corte D'Appello Messina ai nn. 296 di repertorio, trascritta il 09/06/2023 a Messina ai nn. 15738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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: €.**433,90**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**574,46**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**2.298,44**

Millesimi condominiali: **28,490**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali scala 47,618

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 27/12/1990 a firma di notaio Giuseppe Bruni ai nn. 51466 di repertorio, registrato il 16/01/1991 a Messina ai nn. 9999.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare soppressa fg.225 part. 92 sub 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **12875** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per eseguire la costruzione della sopraelevazione, a completamento dell'is.273 IV comparto , presentata il 09/03/1991 con il n. 5276 di protocollo, rilasciata il 04/05/1995 con il n. 12875 di protocollo

Concessione Edilizia integrativa per variante N. **56** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per eseguire la costruzione della sopraelevazione, a completamento dell'is.273 IV comparto , presentata il 29/07/1996 con il n. 9513 di protocollo, rilasciata il 27/02/2002 con il n. Fasc. 2021/3 di protocollo

Richiesta Rinnovo Concessione Edilizia N. **25** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per i lavori di completamento limitatamente ad opere interne di parte della terza elevazione F.T. dell'is. 273 sito in via Tommaso Cannizzaro Messina , presentata il 07/01/2010 con il n. 1/50 di protocollo, rilasciata il 24/03/2010 con il n. Fasc. 2021/3 di protocollo

Richiesta Condonio Edilizio L 326/03 N. **1173/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità strutturale alla porzione di fabbricato prospettante su via solferino Messina , presentata il 20/04/2004 con il n. 1173/03 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.D.R.686/2002 e n.858/2003, l'immobile ricade in zona Zona "A1" . Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONE "A": DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE art. 31 Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza B.C.A. . Detto Nulla Osta non è necessario esclusivamente per gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici ricadenti all'interno delle zone A2 ed A3 e comunque non vincolati ai sensi della Legge 1089/'39. Nelle Zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 32 Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con

caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. 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. La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare, non avendo attualmente una destinazione d'uso, in quanto ancora in corso di costruzione, richiede per l'appunto un intervento edilizio di completamento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Condono edilizio non rilasciato (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia dpr 380/01 - L.R. 16/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta rilascio condono edilizio per sanatoria opere abusive già presentato in data 24/04/2004

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L 52/1985 - DL 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Si attenziona però che alla fine lavori edilizi si dovrà procedere all'identificazione catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA TOMMASO CANNIZZARO 58

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a MESSINA via Tommaso Cannizzaro 58, della superficie commerciale di **68,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 , ha un'altezza interna di 2.90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 225 particella 92 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tommaso Cannizzaro n. 58, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Immobile predecessore - Comune di Me - fgl.225 - Part. 92 - sub 24
Coerenze: Lato Ovest con sub 36 ; lato Est con appartamento sub 25 altra proprietà; lato sud con chiostrina condominiale;
- foglio 225 particella 92 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tommaso Cannizzaro n. 58, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Immobile predecessore - Comune di Me - fgl.225 - Part. 92 - sub 24
Coerenze: Lato Ovest con sub 36 ; lato Est con appartamento sub 25 altra proprietà; lato sud con chiostrina condominiale;

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo - isole Eolie - Reggio Calabria - Taormina - Catania). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
biblioteca
cinema
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
teatro
università
vigili del fuoco
centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 104,5 Km
aeroporto distante 26 km (Reggio Calabria)
autostrada
ferrovia
porto
tram



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile in costruzione che insiste al 2 piano, di un edificio al quale si accede da portone condominiale posto su strada pubblica, al suddetto piano si arriva tramite scala condominiale a doppia rampa in cemento armato o con ascensore. Porzione dell'unità immobiliare è da destinare al ballatoio di accesso in comune con altre unità immobiliari.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizi con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente

pessimo

Delle Strutture:

copertura: piana non calpestabile costruita in lamiera

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

Degli Impianti:

ascensore: conformità: da verificare

nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità Immobiliare	65,00	x	100 %	=	65,00
Ballatoio	35,00	x	10 %	=	3,50
Totale:	100,00				68,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (15/03/2025)

Domanda: abitazioni civili

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.600,00

Borsino Immobiliare (15/03/2025)

Domanda: Abitazioni in stabili di prima fascia

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.608,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima del Valore del Nuovo e Coefficienti di Differenziazione

Inizialmente, si è proceduto alla stima del valore di un immobile nuovo nella stessa area, applicando coefficienti di differenziazione specifici per le caratteristiche dell'immobile nuovo in esame. Tali coefficienti sono stati definiti come segue:

- Efficienza energetica (classe A): 1,25
- Finestrature (vetri doppi): 1,00
- Finiture (buone): 1,10
- Riscaldamento (autonomo): 1,05
- Climatizzazione estiva (autonoma): 1,05
- Manutenzione (nuovo): 1,20
- Luminosità (molto luminoso): 1,10
- Parcheggi comuni (nessuno): 0,95
- Serramenti esterni (balconi con persiane/scuri): 1,10
- Livello piano (secondo piano con ascensore): 1,00

Il coefficiente globale è stato calcolato moltiplicando i singoli coefficienti:

Coefficiente globale = $1,25 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,20 \times 1,10 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 = 2,09$

Applicando questo coefficiente al valore medio unitario OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), si ottiene:

Valore medio unitario OMI differenziato = $1.375,00 \text{ €/mq} \times 2,09 = 2.873,75 \text{ €/mq}$

Considerando una superficie utile di 65 mq, il valore di vendita dell'immobile nuovo risulta:

Valore del nuovo = $2.873,75 \text{ €/mq} \times 65 \text{ mq} = 186.793,75 \text{ €}$ approssimato a 187.000,00 €

Calcolo dei Costi di Completamento e Valore di Mercato Stimato

Sono stati stimati i costi per pratiche edilizie, onorari tecnici e utile d'impresa al 30% del valore del nuovo:

Costi indiretti = $187.000 \text{ €} \times 0,30 = 56.100,00 \text{ €}$

Successivamente, sono stati calcolati i costi delle opere necessarie per il completamento dell'immobile:

- Isolamento e impermeabilizzazioni: 5.000,00 €
- Murature e tavolati: 5.000,00 €
- Intonaci: 7.500,00 €
- Rivestimenti e zoccolini: 5.500,00 €
- Serramenti in legno: 7.000,00 €
- Copertura e lattonerie: 10.000,00 €
- Impianto di climatizzazione: 4.000,00 €
- Impianto idrosanitario: 5.000,00 €
- Impianto elettrico: 3.500,00 €

Totale costi diretti: 52.500,00 €

Sottraendo i costi totali (indiretti e diretti) dal valore del nuovo, si ottiene il valore di mercato stimato:

Valore di mercato stimato = $187.000,00 \text{ €} - 56.100,00 \text{ €} - 52.500,00 \text{ €} = 78.400,00 \text{ €}$

Dividendo questo valore per la superficie utile, si ottiene il valore al metro quadro:

Valore di mercato stimato al mq= 78.400,00 / 65 = 1.144,53 €/mq (approssimato a 1.100,00 €/mq)

Il valore di mercato stimato dell'immobile è quindi pari a 1.100,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,50 x 1.100,00 = 75.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.350,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Messina

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	68,50	0,00	75.350,00	75.350,00
				75.350,00 €	75.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 73.850,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 7.385,00

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: € 2.298,44

Arrotondamento del valore finale: € 6,56

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 64.160,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Lastrico solare** a MESSINA via Tommaso Cannizzaro 58, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di -.Identificazione catastale:

- foglio 225 particella 92 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria F/5, indirizzo catastale: Via Tommaso Cannizzaro n. 58, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Immobile predecessore - Comune di Me - fgl.225 - Part. 92 - sub 26 e sub 39
Coerenze: Lato Ovest confina con scala condominiale; lato Nord - Est con appartamento sub 25 altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1910 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.200,00
Data di conclusione della relazione:	17/03/2025

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 **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2007 a firma di notaio Bruni ai nn. 92107/23407 di repertorio, registrata il 03/12/2007 a Messina ai nn. 46685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 375.000 .

Importo capitale: 250.000

ipoteca **legale** attiva, registrata il 08/10/2010 a Messina ai nn. 31659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 416.192,52.

Importo capitale: 208.096,26

ipoteca **legale** attiva, registrata il 22/06/2017 a Messina ai nn. 960/2016, iscritta il 13/07/2017 a Messina ai nn. 1994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: 375.041,62.

Importo capitale: 187.520,81

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/04/2023 a firma di UNEP Corte D'Appello Messina ai nn. 296 di repertorio, trascritta il 09/06/2023 a Messina ai nn. 15738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 27/12/1990 a firma di notaio Giuseppe Bruni ai nn. 51466 di repertorio, registrato il 16/01/1991 a Messina ai nn. 9999.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare soppressa fg.225 part. 92 sub 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 12875 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per eseguire la costruzione della sopraelevazione, a completamento dell'is.273 IV comparto , presentata il 09/03/1991 con il n. 5276 di protocollo, rilasciata il 04/05/1995 con il n. 12875 di protocollo

Concessione Edilizia integrativa per variante N. 56 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per eseguire la costruzione della sopraelevazione, a completamento dell'is.273 IV comparto , presentata il 29/07/1996 con il n. 9513 di protocollo, rilasciata il 27/02/2002 con il n. Fasc. 2021/3 di protocollo

Richiesta Rinnovo Concessione Edilizia N. 25 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per i lavori di completamento limitatamente ad opere interne di parte della terza elevazione F.T. dell'is. 273 sito in via Tommaso Cannizzaro Messina , presentata il 07/01/2010 con il n. 1/50 di protocollo, rilasciata il 24/03/2010 con il n. Fasc. 2021/3 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.D.R.686/2002 e n.858/2003, l'immobile ricade in zona Zona "A1" . Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONE "A": DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE art. 31 Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza B.C.A. . Detto Nulla Osta non è necessario esclusivamente per gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici ricadenti all'interno delle zone A2 ed A3 e comunque non vincolati ai sensi della Legge 1089/'39. Nelle Zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 32 Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e

deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. . 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. La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia dpr 380/01 - L.R. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L 52/1985 - DL 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MESSINA VIA TOMMASO CANNIZZARO 58

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO A

Lastrico solare a MESSINA via Tommaso Cannizzaro 58, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di -.Identificazione catastale:

- foglio 225 particella 92 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria F/5, indirizzo catastale: Via Tommaso Cannizzaro n. 58, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Immobile predecessore - Comune di Me - fgl.225 - Part. 92 - sub 26 e sub 39

Coerenze: Lato Ovest confina con scala condominiale; lato Nord - Est con appartamento sub 25 altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1910 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo - isole Eolie - Reggio Calabria - Taormina - Catania). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
biblioteca
cinema
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
teatro
università
vigili del fuoco
centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 104,5 Km
aeroporto distante 26 km (Reggio Calabria)
autostrada
ferrovia
porto
tram



eccellente



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:

eccellente



buono



al di sopra della media



scarso



eccellente



qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lastrico solare categoria F/5, che resta al 3 piano, di un edificio al quale si accede da portone condominiale posto su strada pubblica, al suddetto piano si arriva tramite scala condominiale a doppia rampa in cemento armato e con ascensore.

Si accede al suddetto lastrico tramite porta singola condominiale in ferro.

La pavimentazione è rivestita da una impermeabilizzazione in guaina ardesiata.

Il parapetto perimetrale si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

Le finiture sono di medio/scarso livello.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizi con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

scarso 

manto di copertura: realizzato in guaina con coibentazione in guaina ardesiata

mediocre 

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

scale esterne: doppia rampa costruite in cemento armato

mediocre 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: conformità: da verificare

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lastrico Solare	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (15/03/2025)

Domanda: abitazioni civili

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.600,00

Borsino Immobiliare (15/03/2025)

Domanda: Abitazioni in stabili di prima fascia

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.608,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione del Lastrico Solare: Approccio Metodologico Combinato

La valutazione di un lastrico solare richiede un approccio specifico, data la sua natura non convenzionale rispetto alle unità immobiliari tradizionali. Il valore del lastrico è strettamente legato al suo potenziale di utilizzo e ai benefici che può apportare all'immobile principale. Pertanto, si è adottato un approccio metodologico combinato, impiegando sia il metodo del reddito che il metodo del valore di trasformazione, per ottenere una stima il più possibile accurata.

Metodo del Reddito: Analisi del Potenziale di Rendita

Il lastrico solare presenta la capacità di generare reddito attraverso la locazione per l'installazione di impianti di telecomunicazione o fotovoltaici. Si procede quindi alla stima del reddito annuo netto e all'applicazione di un tasso di capitalizzazione per determinare il valore attuale del reddito futuro.

- Stima del Reddito Annuo:
 - o Si considera la posizione del lastrico in una zona urbana densamente popolata e si ipotizza un canone di locazione di 10 €/mq.
 - o Per un lastrico di 150 mq, si genera un reddito annuo lordo di 1.500 €.
 - o In assenza di costi di manutenzione, il reddito annuo netto risulta coincidente con il reddito lordo, pari a 1.500 €.
- Tasso di Capitalizzazione:
 - o Si ritiene congruo un tasso di capitalizzazione del 6%, in linea con il rischio associato a tale tipologia di investimento e con le condizioni del mercato locale.
 - o Un tasso inferiore riflette una maggiore sicurezza dell'investimento, dovuta alla stabilità del reddito e alla solidità del locatario.
- Calcolo del Valore:
 - o Dividendo il reddito annuo netto (1.500 €) per il tasso di capitalizzazione (0,06), si ottiene un valore stimato del lastrico di 25.000 €.

Metodo del Valore di Trasformazione: Esplorazione del Potenziale di Sviluppo

Il lastrico solare offre la possibilità di essere trasformato in una terrazza attrezzata, incrementando così il valore dell'immobile principale e creando uno spazio esterno vivibile. Per valutare tale opportunità, si procede alla stima dei costi di trasformazione e del valore aggiunto risultante.

- Costi di Trasformazione:
 - o Si stimano i costi di trasformazione in 15.000 €, includendo le spese per l'impermeabilizzazione, la pavimentazione e l'installazione di impianti di base.
- Valore Aggiunto:
 - o Si stima che la trasformazione incrementerebbe il valore dell'immobile del 10% del valore medio al metro quadro (2.000 €/mq).
 - o Ciò si traduce in un valore aggiunto di 200 €/mq, per un totale di 30.000 € per l'intero lastrico.
- Calcolo del Valore:
 - o Sottraendo i costi di trasformazione (15.000 €) dal valore aggiunto (30.000 €), si ottiene un valore stimato del lastrico di 15.000 €.

Valutazione Finale

Considerando i risultati ottenuti con entrambi i metodi, si stima un valore medio calcolando la media dei due valori: $(25.000 + 15.000) / 2 = 20.000$ €.

Valore di mercato stimato al mq = $20.000 / 150 = 133,33$ €/mq (approssimato a 135 €/mq)

Il valore di mercato stimato dell'immobile è quindi pari a 135 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 135,00 = 20.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Lastrico solare	150,00	0,00	20.250,00	20.250,00
				20.250,00 €	20.250,00 €

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: € 20.250,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.025,00

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: € 25,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 18.200,00

data 17/03/2025

il tecnico incaricato
Arch. Mariavalentina Marchetta