

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE / ESECUZIONI IMMOBILIARI

DECRETO DI FISSAZIONE D'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

PROCEDIMENTO n. R.G.: **28/2025**

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Tecnico estimatore:

Dott.Ing. Francesco Giacobbe

[REDACTED]



Sommario

1.	SINTESI DELLE ATTIVITÀ SVOLTE.....	3
2.	IDENTIFICAZIONE E CONSIDERAZIONI SUI BENI IMMOBILI	4
2.1	DESCRIZIONE DELLA ZONA/QUARTIERE.....	4
2.1.1	CONSIDERAZIONI SUI SERVIZI	4
2.1.2	CONSIDERAZIONI SUI COLLEGAMENTI	5
2.2	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	5
2.3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
2.4	RIFERIMENTI PIANO REGOLATORE GENERALE	6
2.5	REPORT FOTOGRAFICO	8
2.5.1	VISTA ESTERNO IMMOBILE.....	8
2.5.2	VISTA DEI LOCALI DELL'IMMOBILE	9
2.5.3	VISTA DEI LOCALI NON REGOLARI.....	11
3.	STORIA DELL'IMMOBILE	12
3.1	ATTUALE PROPRIETARIO.....	12
3.2	PROVENIENZA	12
3.3	ULTERIORI INFORMAZIONI AD OGGI NON DIGITALIZZATE	12
3.4	STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	12
3.5	LOCAZIONI	12
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
4.1	ISCRIZIONI	12
4.2	TRASCRIZIONI	12
4.3	SENTENZE DI FALLIMENTO	13
4.4	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	13
4.5	PROCEDIMENTI PENDENTI	13
4.6	ATTI DI ASSERVIMENTO	13
4.7	ALTRE FORMALITÀ.....	13
5.	ALTRE INFORMAZIONI (SPESE CONDOMINIALI)	13
5.1	SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	13
5.2	SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE	13
6.	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	13
6.1	PRATICHE EDILIZIE	13
6.2	SITUAZIONE URBANISTICA	14
7.	GIUDIZI DI CONFORMITÀ	14
7.1	CONFORMITÀ EDILIZIA	14
7.2	CONFORMITÀ CATASTALE.....	15
7.3	CONFORMITÀ URBANISTICA	15
7.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO	15
7.5	CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	15
7.6	ALTRE CONFORMITÀ.....	16
8.	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	16
8.1	CONSIDERAZIONI QUALITATIVE SULL'IMMOBILE	16
8.2	CATEGORIE.....	16
8.2.1	RATING SULL'IMMOBILE (A).....	16
8.2.2	STATO DI CONSERVAZIONE E IMPIANTI (B)	16
8.2.3	CONTESTO EDILIZIO/STRUTTURALE (C).....	18
8.2.4	EFFICIENZA ENERGETICA E DOTAZIONI (D)	18
8.2.5	DETERMINAZIONE DELL'INDICE CORRETTIVO	18
8.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	18
8.4	VALUTAZIONE SECONDO STANDARD RICONOSCIUTI.....	19
8.4.1	ANALISI DEI VALORI DI MERCATO A MESSINA	19
8.4.2	OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)	20
8.4.3	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
8.5	DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE	21
9.	ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.....	22
10.	RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	22



PERIZIA DI STIMA

1. SINTESI DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Con ordinanza del 29/04/2025, il Sig. G.E. Dott.ssa [REDACTED] nominava il sottoscritto dott.ing. Francesco Giacobbe - con studio [REDACTED] – esperto stimatore, in sostituzione [REDACTED] nella procedura esecutiva n. 28/2025 R.G.E. Tribunale di Messina promossa da [REDACTED] in persona della procuratrice [REDACTED] nei confronti del [REDACTED].

In data 13.05.2025 lo scrivente depositava telematicamente il giuramento di rito e successivamente prendeva visione del fascicolo di causa. In data 29.07.2025, tenuto conto del mancato ricevimento risposta da parte degli Enti preposti dei quesiti tecnici funzionali per l'espletamento del mandato è stata depositata istanza di proroga al Sig. G.E., il quale revocava in data 07.08.25 la già fissata udienza del 19.09.2025 definendo una nuova data dell'udienza per il giorno 03.11.25 concedendo al sottoscritto i termini per l'invio della copia dell'elaborato peritale al creditore procedente e al debitore, nonché per il deposito telematico della stessa presso la Cancelleria, rispettivamente in giorni 30 e 10 prima della predetta udienza.

Nei giorni successivi venivano effettuate tutte le necessarie ricerche presso gli Uffici pubblici competenti (Catasto di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina di Messina, Tribunale di Messina, Archivio notarile di Messina, Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici di Messina, Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina, Genio Civile di Messina, Anagrafe del Comune di Messina, Studio notarile Bruni in Messina).

Le copie dei documenti estratti, ritenuti utili ai fini della corretta identificazione e caratterizzazione dell'immobile pignorato, fanno parte degli allegati del presente elaborato peritale.

Il 12/06/2025 ci si è recati presso gli Uffici dell'anagrafe del Comune di Messina ove è stato acquisito il certificato di residenza storico dell'esecutato.

Nella medesima giornata del 12/06/2025 è stato anche richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio. Nel caso in esame, come si evince dal documento emesso, [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED]. In data 16/11/2007 gli stessi coniugi, con atto del Notaio [REDACTED], hanno stipulato convenzioni matrimoniali¹. Successivamente a tale atto il [REDACTED] acquista l'immobile in esame [REDACTED].

Dall'esame delle trascrizioni presenti nelle ispezioni ipotecarie si evince che il [REDACTED] ha adottato il regime di separazione dei beni (nota di trascrizione compravendita: RG 431, RP 298, presentazione n. 71 del 04/01/2008 e nota di trascrizione concessione a garanzia di mutuo fondiario: RG 432, RP 79, presentazione n. 72 del 04/01/2008).

In data 12/06/2025 ci si è recati presso il Tribunale di Messina, Ufficio Iscrizione a Ruolo ove le ricerche a Sicid ordinario in merito al [REDACTED] hanno dato il seguente esito: non risultano procedimenti pendenti o definiti.

Previa comunicazione alle parti veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/07/25 precisamente, presso l'immobile sito in Messina, via G. Alessi oggi via L. Capuana. Le attività peritali in loco sono state condotte anche nella giornata del 19/08/25.

In entrambe le occasioni l'esecutato consentiva l'accesso all'immobile e lo scrivente svolgeva le operazioni di consulenza come da verbali allegati, prendendo visione di tutto quanto ritenuto utile ai fini dello svolgimento del mandato conferito, effettuando, allo stesso tempo, anche diversi rilievi metrici e fotografici. Si rilevava, inoltre, che l'immobile presentava delle difformità tali da rendere necessario un approfondito rilievo strumentale ai fini del necessario aggiornamento catastale.

È stata elaborata l'attestazione prestazione energetica (APE).

Dalle ricerche sulle planimetrie storiche su Sister si riscontrano corpi fabbrica della particella 181 con date 1939, 1957 e 1991.

In data 04/09/2025 con prot. N. 0262517/2025 il Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici - Servizio Pianificazione Urbanistica U.O.19 "Verifiche e Certificazioni Urbanistiche" ha risposto all'istanza presentata dal sottoscritto indicando che l'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Risanamento "E" in zona B3 e tale area ricade nel piano paesaggistico Ambito 9 Messina (D.A. 90 del 23/ 10/2019) - regimi normativi, livello di tutela 1.

In data 08/09/2025 ci si è recati presso gli uffici dell'urbanistica del comune di Messina, seguito comunicazione a mezzo pec pervenuta in data 04/07/25 ove si indicavano difficoltà per le ricerche in conseguenza dei limitati riferimenti a disposizione, per collaborare con l'archivista alla ricerca di documentazione relativa all'immobile in esame.

Dati dell'esecutato:

[REDACTED]

In appendice separata la seguente documentazione:

1. VERBALI DI SOPRALLUOGO
2. COPIA ATTI NORARILI DI COMPRAVENDITA

¹ In Italia, per legge, il regime "di default" è quello della comunione legale dei beni (art. 159 c.c.). Se i coniugi invece "stipulano convenzioni matrimoniali" significa che, con un atto pubblico davanti al notaio, hanno deciso un regime diverso rispetto alla comunione legale dei beni.

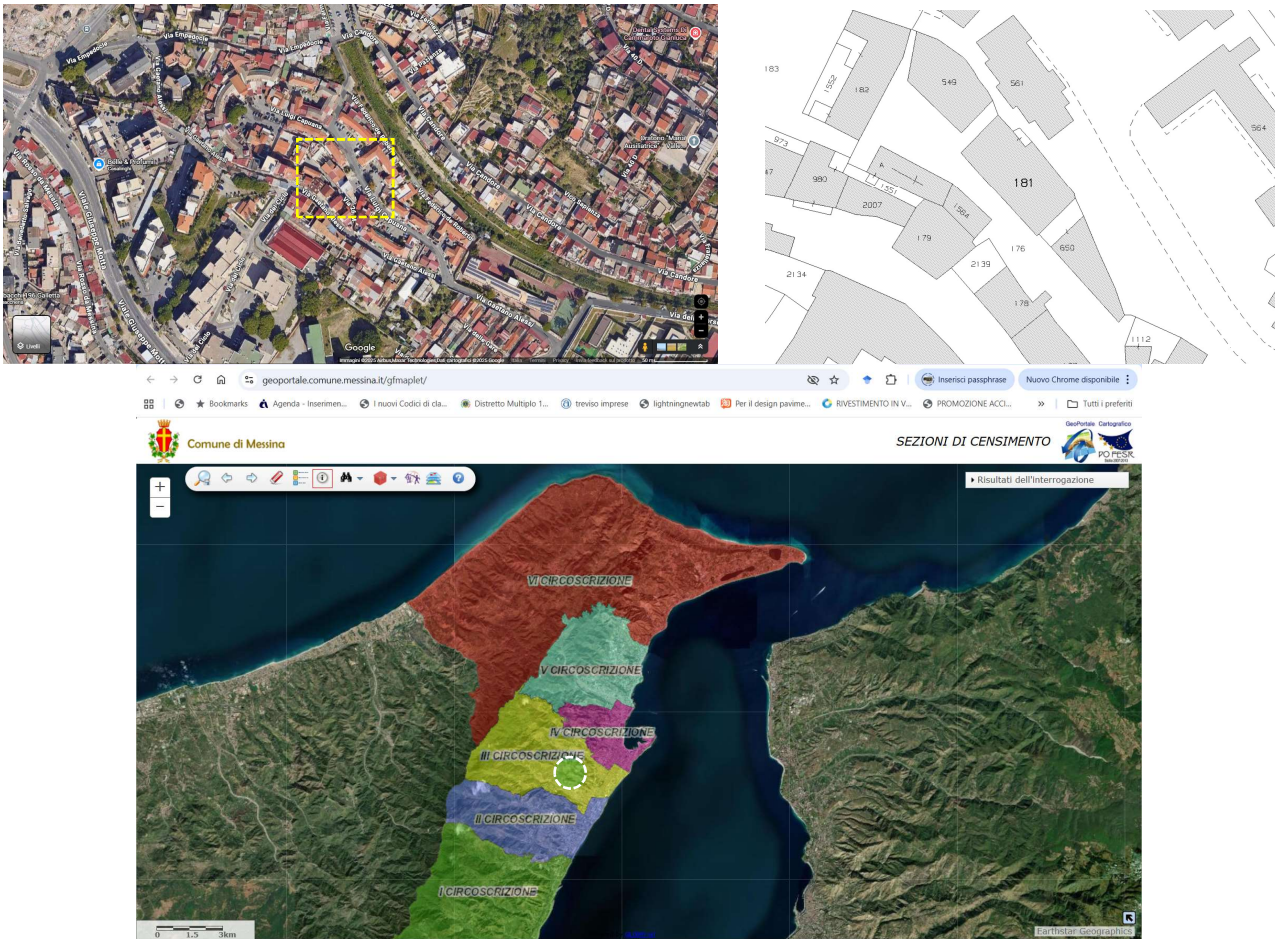


- 3. DOCUMENTAZIONE TRIBUNALE DI MESSINA
- 4. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE COMUNE DI MESSINA
- 5. ISTANZA GENIO CIVILE DI MESSINA
- 6. ISTANZA COMUNE DI MESSINA
- 7. ISTANZA AL CATASTO DI MESSINA
- 8. ISTANZA AL NOTAIO BRUNI
- 9. ISPEZIONI IPOTECARIE
- 10. VISURE CATASTALI

2. IDENTIFICAZIONE E CONSIDERAZIONI SUI BENI IMMOBILI

2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA/QUARTIERE

Via Luigi Capuana si trova nel quartiere Mangialupi, nella III Circoscrizione di Messina, una zona periferica tra i rioni Gazzi e Fondo Fucile. Nelle adiacenze è presente il Policlinico Universitario, l'Istituto Tecnico Commerciale “Salvatore Quasimodo”, il raccordo dello svincolo autostradale della tangenziale. Dal centro cittadino l'immobile dista a circa 3 km in direzione sud. Il quartiere è caratterizzato prevalentemente da edilizia economico-popolare, con costruzioni con evidente degrado estetico e funzionale aventi prevalentemente 1+3 elevazioni fuori terra. I collegamenti cittadini sono garantiti dai servizi di bus e tram urbano ATM presenti nelle aree adiacenti. La zona potrebbe beneficiare di ulteriori sviluppi infrastrutturali per migliorare la qualità della vita dei residenti.



Territorio del comune di Messina – localizzazione dell'immobile

2.1.1 CONSIDERAZIONI SUI SERVIZI

	 al di sotto della media	 nella media	 al di sopra della media
area giochi per bambini:	X		
parco con aree verdi:	X		
farmacia:		X	
ospedale:			X
negozi al dettaglio:	X		
supermercato:		X	
polizia / carabinieri:	X		

asilo nido / scuola per l'infanzia:		X	
scuola elementare:		X	
scuola media inferiore:		X	
parcheeggi pubblici o privati:		X	
centri sportivi / palestre / piscine:	X		
biblioteca / centro culturale / teatro / cinema:	X		
ristoranti / bar / locali di ritrovo:	X		
ufficio postale e/o banche:		X	
centri religiosi o comunitari:		X	
attrazioni:	X		
copertura internet fibra:		X	

2.1.2 CONSIDERAZIONI SUI COLLEGAMENTI

	 al di sotto della media	 nella media	 al di sopra della media
bus urbano:		X	
pista ciclabile:	X		
tram:	X		
porto:	X		
tangenziale:			X
autostrada:			X
ferrovia:		X	
bus:		X	

2.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di una palazzina, ad un solo livello con un unico appartamento, ubicata a Messina in Via Luigi Capuana, 45 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'appartamento destinato a civile abitazione è al piano terreno ed è in diretta comunicazione con l'arteria stradale cittadina e precisamente a nord-est con via Luigi Capuana e a sud-ovest con via 26 M. Presente un piccolo locale di sgombero seminterrato con accesso dal cortile interno recintato. Su parte della copertura a terrazzo è presente un sottotetto non abitabile.

Composizione dei locali: ingresso-corridoio, n.4 camere, cucina, n. 2 bagni, un cortile pavimentato ed un deposito seminterrato. I locali dell'appartamento hanno un'altezza di 3,00 m mentre il seminterrato ha un'altezza 1,90 m. Tutte le finestre presentano grate metalliche di protezione e persiane oscuranti a battente.

La palazzina, rifinita esternamente con intonaco color bianco, fa parte di un corpo di fabbricati a schiera distinti tra loro per numero variabile di elevazioni fuori terra. La struttura si presenta mista ovvero in muratura portante con pilastri e travi in cemento armato, tamponature in muratura di laterizi, solaio in cemento armato e copertura mista (a terrazzo e tetto a doppia falda). Le pareti di tutti gli ambienti risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura tipo ducotone. Non sono presenti impianti termici (estate/inverno). Acqua calda sanitaria a mezzo caldaia alimentata da bombola GPL. All'appartamento si accede attraverso il cortile interno lato via L. Capuana ed attraverso una porta finestra lato via M36. Al terrazzo ed al sottotetto si accede mediante scala metallica elicoidale posta nel cortile che confina con via L. Capuana. I locali del seminterrato e del sottotetto sono limitati a deposito occasionale (non destinati a permanenza di persone).

L'immobile confina a Sud-Est e Nord-Ovest con fabbricati di altri proprietari, a Nord-Est con via L. Capuana e a Sud-Ovest con via 26 M.

Da un atto notarile del 2007, si evince che l'immobile è stato costruito ante settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico notarile, il geoportale del Comune di Messina, relativamente alle aerofotogrammetrie del 1965, e attraverso le planimetrie catastali storiche, si può dedurre che gli attuali volumi scaturiscano dalla incorporazione di corpi fabbrica di vecchia costruzione, sui quali, nel tempo, si sono succeduti alcuni interventi di redistribuzione. L'attuale configurazione permette condizioni di indipendenza di accesso su tutti e tre i livelli, ovvero seminterrato, piano terra e sottotetto.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate opere non supportate da titolo autorizzativo.

Localizzazione: latitudine 38°10'10"N; longitudine 15°32'09"E

2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati di proprietà: dal 27/12/2007 con atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Bruni [n. 92198 del repertorio e n. 23463 della raccolta].

Proprietà: per 1000/1000 a Aliquò Giovanni

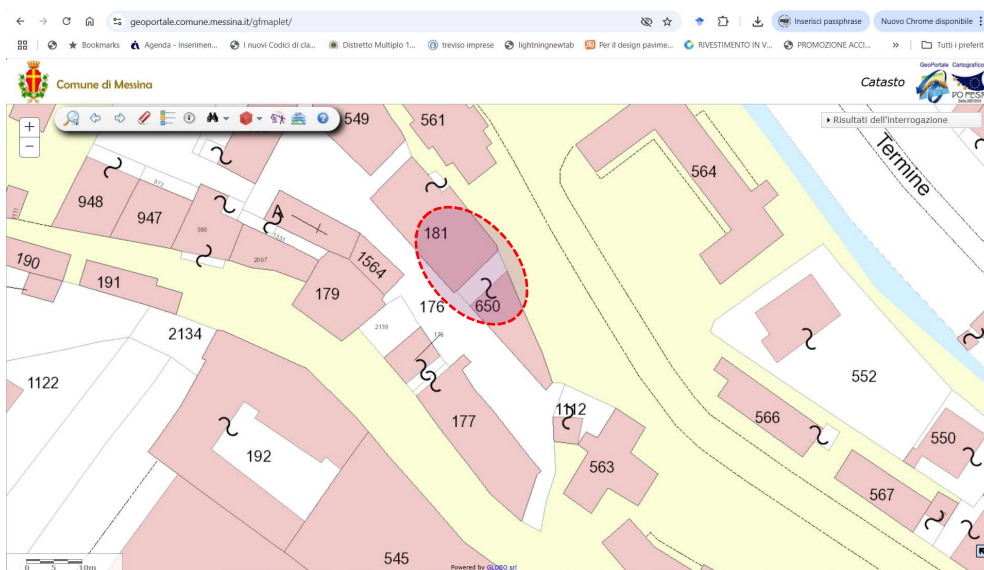
Dati identificativi: Comune di Messina (F158) (ME)

Foglio 132 Particella 181 Subalterno 16 [FUSIONE del 19/10/2007 Pratica n. ME0319251 in atti dal 19/10/2007 FUSIONE n. 8125.1/2007]

Indirizzo: via Luigi Capuana n. SN Piano S1-T

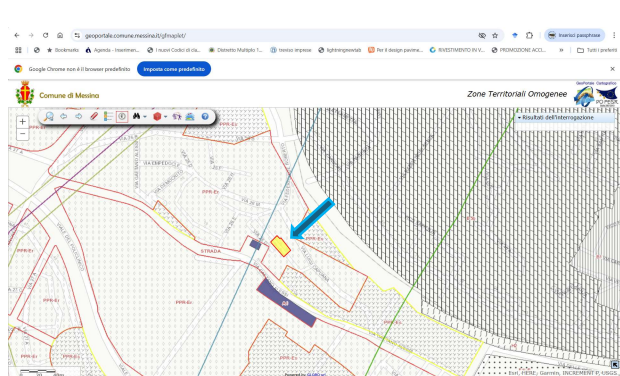
Dati di classamento: Rendita: Euro 325,37, Zona censuaria 2, Categoria A/2a), Classe 10, Consistenza 7,0 vani

Dati di superficie: Totale: 146 m² Totale escluse aree scoperte b): 144 m²

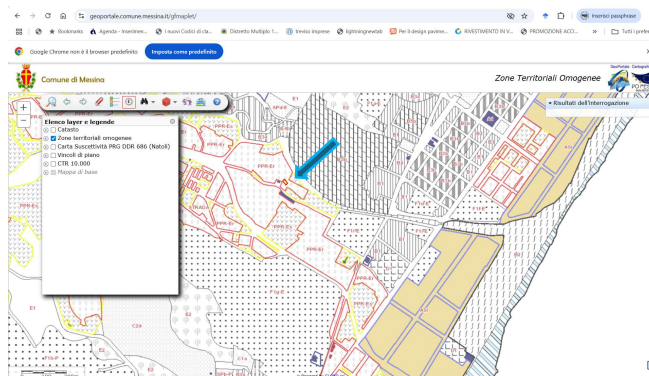


2.4 RIFERIMENTI PIANO REGOLATORE GENERALE

L'immobile ricade, ai sensi del PRG vigente, in zona codificata come PPR-Er (Piani Particolareggiati di Risanamento).



(vista di dettaglio)



(vista generale)

Fonte: geoportale.comune.messina.it

Nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D.D.R. n. 686/2002, così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014, e nel P.P.R. (L.R. 6 luglio 1990, n. 10) Ambito "E", approvato con L.R. 15 maggio 2002, n. 4, la ricadenza delle particelle di seguito specificate risulta:

Foglio 132 Particelle 650, 181 Ricadenza: Totalmente all'interno dell'Ambito di Risanamento "E" in zona B3.

Tali particelle sono interessate dal seguente vincolo: Piano paesaggistico Ambito 9 Messina (D.A. 90 del 23/ 10/2019) - Regimi normativi, livello di tutela 1.

Si specifica che: gli indici ed i parametri urbanistici delle zone suddette sono riportati negli stralci delle norme di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.D.R. 02 settembre 2002, no 686.

Zona di interesse di cui all'Art. 10 - ZONA: B3 di ristrutturazione urbanistica

Comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da una struttura edilizia e urbanistica degradata ed inadeguata ad interventi edificatori con edilizia post terremoto e di barraccamento, che presenta comunque livelli di abitabilità molto bassi. Il P.P. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 7,00 \text{ mc/mq}$

- H_m : m 18,75 con 6 piani fuori terra, compreso eventuale porticato.

Di seguito uno Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (approvate con D.D.R. n. 686/2002) relative al Comune di Messina - Piano Regolatore Generale - Variante Generale. In particolare, l'Art. 65 Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari recita:

p) Piani di Risanamento.

Il P.R.G. recepisce integralmente i Piani di Risanamento (Ambiti A-8-C-D-E-F-G) già adottati dal C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative.

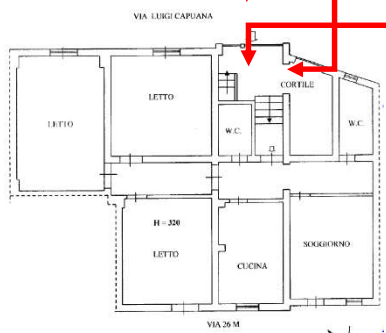
Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-8-C-E-F-G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. no 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L. R. no 10/90, approvati 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."

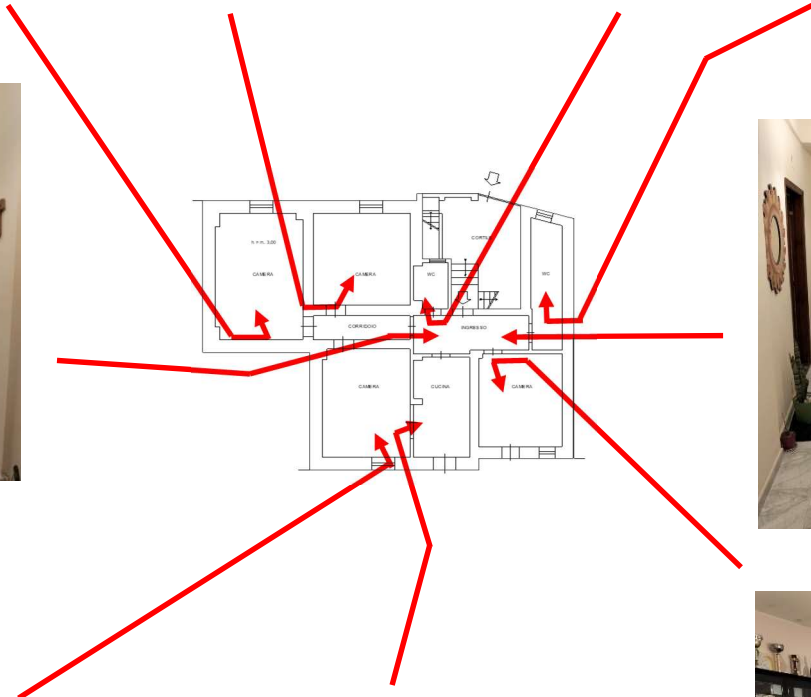


2.5 REPORT FOTOGRAFICO
2.5.1 VISTA ESTERNO IMMOBILE



2.5.2 VISTA DEI LOCALI DELL'IMMOBILE

Piano terra



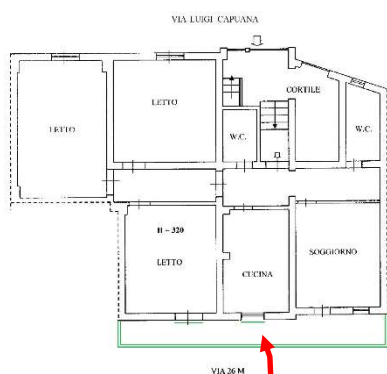
Piano seminterrato



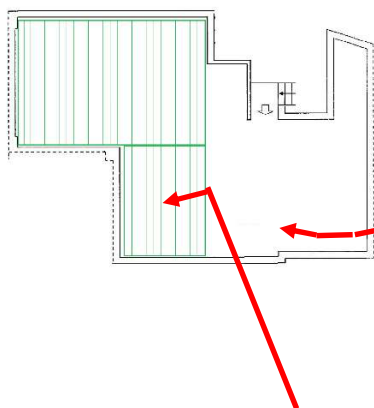
2.5.3 VISTA DEI LOCALI NON REGOLARI

Sono state riscontrate le seguenti strutture non legittime (evidenziate con linee di color verde)

a) Piano terra in corrispondenza della facciata lato via 26M



b) Piano 1 - sottotetto



3. STORIA DELL'IMMOBILE

Si riportano di seguito le evidenze risultanti dalle ricerche effettuate (es. visure ipotecarie ventennali, ecc.).

3.1 ATTUALE PROPRIETARIO

██████████ per la quota di 1000/1000. In forza di atto di compravendita (a favore del ██████████ per la quota di 1/1 e contro ██████████ per la quota di 1/1). Atto stipulato il 27/12/2007 a firma di Notaio ██████████ ai nn. di repertorio 92198/23463, trascritto il 04/01/2008 [Ufficio Conservatoria di Messina ai nn.431 rg e 298 rp].

3.2 PROVENIENZA

Resoconto storico delle compravendite:

- ██████████ per la quota di 1000/1000. In forza di atto di compravendita (a favore della ██████████ per la quota di 1/1 e contro la ██████████ per la quota di 1/1). Atto stipulato il 10/04/1968 a firma di Notaio ██████████. Riferimento catastale art. 4964 foglio 132 particella 181/1 con atto stipulato in data 10/04/1968 a firma del Notaio ██████████ [riferimenti: n. 30065 del Repertorio; n. 6530 della Raccolta; Registrato a Rometta il 29/04/1968 al n. 284]
- ██████████ per la quota di 1000/1000. In forza di atto di compravendita (a favore della ██████████ per la quota di 1/1 e contro la ██████████ per la quota di 1/1). Atto stipulato il 30/12/1968 a firma di Notaio ██████████. Riferimento catastale art. 4964 foglio 132 particella 181 con atto stipulato in data 30/12/1968 a firma del Notaio Nicolino Filloramo [riferimenti: n. 33193 del Repertorio; n. 7087 della Raccolta; Registrato a Rometta il 10/01/1969 al n. 37]

Dunque, ██████████ è rimasta in possesso dell'immobile dal 1968 fino alla stipula dell'atto di compravendita del 27/12/2007 con ██████████. Nel 1968 con due atti separati ha acquistato due proprietà adiacenti tra loro in data 10/04/1968 e 30/12/1968, da due distinti proprietari ██████████ e ██████████.

3.3 ULTERIORI INFORMAZIONI AD OGGI NON DIGITALIZZATE

Di seguito le ulteriori informazioni:

- Nota per trascrizione atto di compravendita del 10/04/68 rogato dal Notaio ██████████ registro 284. trascritto in data 04/05/1968. Dati acquisiti presso l'archivio notarile l'atto ha i seguenti riferimenti: n. 30065 Rep. e n. 6530 Raccolta;
- Nota per trascrizione atto compravendita del 30/12/1968 rogato dal Notaio ██████████ registro n° 33 trascritto in data 30/01/1969. Dati acquisiti presso l'archivio notarile l'atto ha i seguenti riferimenti: n. 33193 Rep. e n. 7087 Raccolta;

3.4 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato ed in uso al soggetto proprietario/esecutato.

3.5 LOCAZIONI

Non si sono riscontrate indicazioni in merito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'attuale proprietario/esecutato è indicato come Aliquò Giovanni. Per i proprietari precedenti all'attuale verranno utilizzate le lettere progressivamente crescenti.

4.1 ISCRIZIONI

Resoconto estrapolato dall'Ispezione Ipotecaria, a nome dell'attuale intestatario l'immobile ██████████ relativo alla data del 14/07/2025:

- Iscrizione del 04/01/2008 per Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 27/12/2007 [registro particolare n. 79; registro generale n. 432], atto con Notaio ██████████ del 27/12/2007 [n. 92199 del repertorio e n. 23464 della raccolta] contro ██████████ e a favore di Banca Agr. Pop. RG. Importo ipoteca: € 157.500,00, Importo capitale: € 105.000,00.

4.2 TRASCRIZIONI

Resoconto estrapolato dall'Ispezione Ipotecaria, a nome dell'attuale intestatario l'immobile ██████████ relativo alla data del 14/07/2025:

- Trascrizione del 04/01/2008 di un atto di compravendita del 27/12/2007 (n. 92198 del repertorio e n. 23463 della raccolta) con Notaio ██████████, registro particolare n. 298 e registro generale n. 431, contro ██████████ e a favore di ██████████;



- Trascrizione del 25/02/2025 per pignoramento immobili - atto con Ufficiale Giudiziario del 07/02/2025 (n. 395 del repertorio), registro particolare n. 3912; registro generale n. 5028. contro [REDACTED] e a favore di Caleen spv srl. Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di € 73.900,77 oltre interessi e spese;
- Trascrizione del 07/07/2025 per pignoramento immobili - atto con Ufficiale Giudiziario del 09/06/2025 (n. 2162 del repertorio), registro particolare n. 14106; registro generale n. 18174. contro [REDACTED] e a favore di Caleen spv srl. Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di € 73.900,77 oltre interessi e spese.

Resoconto estrapolato dall'Ispezione Ipotecaria, a nome [REDACTED] relativo alla data del 19/06/2025:

- Trascrizione del 04/01/2008 di un atto di compravendita del 27/12/2007 (n. 92198 del repertorio e n. 23463 della raccolta) con Notaio [REDACTED], registro particolare n. 298 e registro generale n. 431, contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED];
- Trascrizione contro [REDACTED] del 09/08/2016 per costituzione di servitù coattiva, repertorio 1294 del 26/04/2004, registro particolare n. 16171 e registro generale n. 21121;
- Trascrizione contro [REDACTED] del 18/08/2016 per costituzione di servitù coattiva, repertorio 1264 del 01/10/2003, registro particolare n. 17141 e registro generale n. 22206;

4.3 SENTENZE DI FALLIMENTO

Nessuna indicazione.

4.4 CONVENZIONI MATRIMONIALI

Dalle verifiche eseguite risultano le seguenti considerazioni:

- L'attuale proprietario nel 1989 ha contratto matrimonio adottando il regime di comunione dei beni.
- In data 16/11/2007, presso il notaio [REDACTED], insieme alla consorte hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

4.5 PROCEDIMENTI PENDENTI

Dalle verifiche eseguite risultano le seguenti considerazioni:

- Nei confronti dell'attuale proprietario, dalle ricerche effettuate presso il Tribunale di Messina sul sistema Sicid, alla data del 12/06/2025 non risultano procedimenti pendenti.

4.6 ATTI DI ASSERVIMENTO

Dall'esame degli strumenti urbanistici e della documentazione acquisita risulta/risultano:

Presenza dei seguenti atti di asservimento urbanistico:

- dall'esame del geoportale del comune di Messina, in riferimento alla localizzazione del foglio 132 particella 181, si evincono le seguenti condizioni:
 - area codificata "PPR-Er" (Piani Particolareggiati di Risanamento) del Piano Regolatore della città di Messina totalmente all'interno dell'Ambito di Risanamento "E" in zona B3 di ristrutturazione urbanistica
 - area nel piano paesaggistico Ambito 9 Messina (D.A. 90 del 23/ 10/2019) - regimi normativi, livello di tutela 1;
 - area di interesse archeologico - art.142, lett. m, D.lgs.42/04;

4.7 ALTRE FORMALITÀ

A seguito di verifiche catastali, urbanistiche e documentali si rileva:

☐ Nessuna ulteriore limitazione d'uso gravante sull'immobile.

☒ Presenza delle seguenti limitazioni:

- Costituzione servitù coattiva contro [REDACTED] e a favore di Ferrovie dello Stato Soc. Trasporti e Servizi P.A. per il diritto di servitù d'acquedotto (nota di trascrizione n. 32500 rg, n. 25613 rp, presentazione n. 402 del 05/11/2003);
- Costituzione servitù coattiva contro [REDACTED] a favore di Rete Ferroviaria Italiana per il diritto di asservimento (nota di trascrizione n. 31215 rg, n. 20425 rp, presentazione n. 71 del 02/09/2004);

5. ALTRE INFORMAZIONI (SPESE CONDOMINIALI)

5.1 SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Non applicabile.

5.2 SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Non applicabile.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 PRATICHE EDILIZIE

L'inizio della costruzione dell'immobile ha data antecedente al 01/09/1967, come dichiarato nel contratto di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED], stipulato in data 27/12/2007 a firma del Notaio [REDACTED].



Ai fini di consolidare le considerazioni oggettive che comprovino volumetrie già esistenti al 1967, si sono rese necessarie la ricerca e l'acquisizione dei seguenti documenti: copia degli atti di compravendita del 1968 presso l'Archivio Notarile di Messina; aerofotogrammetrie storiche presenti sul geoportale del Comune di Messina; planimetrie presenti nell'archivio storico del catasto; eventuali istanze, a carattere edilizio presso il Comune di Messina, e a carattere strutturale presso il Genio Civile di Messina. Tali evidenze risultano propedeutiche per definire le possibili future pratiche di natura tecnica, da depositare presso il Comune, il Genio Civile e la Sovrintendenza competenti. Questo complesso processo d'indagine ha dato i seguenti esiti:

- Gli atti notarili del 1968 indicano la compravendita di fabbricati specificando tipologia e confini. Con atto del 10/04/68 avviene la compravendita di una "casa di vetusta costruzione sita in Messina, via Gaetano Alessi, consistente in due vani, stanzino e accessori comprendenti due piccoli vani cantinati e cortiletto". Con atto del 30/12/68 avviene la compravendita di una di una "costruzione terrana adibita a magazzino, consistente in un solo vano".
- I documenti comunali ai sensi della perimetrazione C.E. art. 18 L. 865/71 evidenziano, in corrispondenza della particella 181, l'esistenza di strutture edilizie compatibili e coerenti con i riscontri attuali come indicato nell'immagine seguente (aerofotogrammetria geoportale ecc.)



- A causa dei limitati e non sufficienti dati a disposizione, l'Amministrazione Comunale ha comunicato difficoltà per le ricerche in ambito urbanistico. Anche attraverso il diretto supporto del sottoscritto presso gli archivi informatizzati, non si sono riscontrate comunicazioni a nome dei vari proprietari che si sono succeduti nel corso degli anni. Medesimo risultato negativo si è ottenuto anche riguardo le ricerche nei registri cartacei relativi agli anni dal 1961 al 1965 e dal 1965 al 1968.
- Le ricerche effettuate presso l'archivio del Genio Civile di Messina, a seguito di istanza di accesso agli atti, hanno avuto anch'esse esito negativo, in quanto non risultano documentazioni (o atti certi); correlati ai nominativi dei diversi proprietari.
- Nell'archivio delle planimetrie storiche del catasto sono state trovate evidenze che indicano già nel 1939 e poi nel 1957 l'esistenza di corpi di fabbrica che, per volume e conformazione, sono assimilabili e riconducibili all'attuale configurazione.

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nel PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona "B5b", ossia con destinazione di recupero a prevalente presenza di edilizia degradata, con i seguenti indici: indice di fabbricabilità territoriale $I_t=3,00mc/mq$; altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico, m 11,00 con 3 piani fuori terra; distanza dalle costruzioni secondo quanto prescritto all'art. 3; distanza dai confini secondo quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Si evidenzia che l'immobile ricade inoltre in area soggetta a vincolo da parte della Sovrintendenza paesaggistica, in particolare, con tutela di livello 1.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ EMERSA: MEDIA. L'edificio principale, a livello di volumetria, è da considerarsi legittimo (conformità edilizia presunta ex lege per ante '67). Si rileva comunque l'assenza di evidenze oggettive in merito al titolo edilizio e al progetto strutturale. Si può ipotizzare, con buona approssimazione, che la struttura lato nord-ovest sia stata realizzata nel periodo post terremoto del 1908, pertanto con i requisiti, normativi e costruttivi, previsti all'epoca, ovvero edifici privati con massimo 2 piani con coperture leggere, a falde, in legno e tegole. Si precisa che, con riferimento a quegli anni, era prassi accettata non rappresentare graficamente la tipologia di copertura (tetti a falde, terrazze, ecc.) in quanto non considerata spazio utile interno; con la nascita del Catasto Edilizio Urbano (1939, R.D. 652/1939, operativo dal 1940) veniva introdotto l'obbligo di depositare la planimetria catastale dell'unità immobiliare ed i sottotetti venivano rappresentati solo se avevano destinazione d'uso autonoma (abitazioni, soffitte accessibili, ecc.). Pertanto, è

ragionevole dedurre che il corpo fabbrica iniziale fosse già realizzato con un unico livello fuori terra con copertura a falde inclinate.

Tenuto conto degli importanti interventi sulle strutture, rilevati durante il sopralluogo, che si deduce siano stati apportati nel corso degli anni, quali la realizzazione di strutture miste in muratura portante e maglie in c.a., la sostituzione di muratura portante con setti di tamponamento, la realizzazione di un solaio intermedio, non supportati da valutazioni tecniche adeguate (deposito calcoli, collaudo strutture, verifica sismica, report geologico, idoneità fondazioni, ecc), ne deriva che, per l'intero immobile, si rende necessario produrre la certificazione di idoneità statica, previo indagini e prove sui materiali a cura di tecnico abilitato, da inoltrare al Genio Civile di Messina. Le opere abusive potranno essere regolarizzate, ove possibile, altrimenti dovranno essere demolite.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

CRITICITÀ EMERSA: MEDIA. Quanto catastalmente presente in planimetria (dichiarazione protocollo ME0319251 del 19/10/2007) non è conforme allo stato di fatto. In particolare, a seguito del sopralluogo presso l'immobile, il sottoscritto ha rilevato i seguenti scostamenti e/o difformità: lo spostamento di un tramezzo con conseguente ampliamento della superficie del bagno posto a sud-est e riduzione della superficie del corridoio; l'apertura di un varco nella parete divisoria tra la cucina e la stanza da letto; la presenza di una portafinestra in cucina invece della finestra (rappresentazione corretta già presente nelle planimetrie storiche); la presenza di una finestra nella stanza da letto invece della portafinestra (rappresentazione corretta già presente nelle planimetrie storiche); la presenza di una finestra nel bagno accanto l'ingresso (rappresentazione corretta già presente nelle planimetrie storiche); una diversa indicazione dell'altezza dei locali; una diversa indicazione dello spessore delle pareti divisorie tra cucina e stanza da letto, tra camera e corridoio, e tra bagno e stanza da letto; la presenza del locale sottotetto, in precedenza non censito. Il sottoscritto ha elaborato in formato dxf le planimetrie a seguito dei riscontri dimensionali effettuati nei sopralluoghi.

In sede di aggiornamento della planimetria catastale con lo stato dell'arte attraverso una procedura DOCFA, la Direzione Provinciale di Messina - Ufficio Provinciale – Territorio, riscontra anche una difformità a livello della mappa catastale ovvero la sagoma totale delle unità costituite non è corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione. Tale condizione comporta la non accettazione dell'aggiornamento della planimetria. Si specifica che per rettificare la mappa catastale è necessario il coinvolgimento anche di un topografo in possesso di idonea ed apposita strumentazione per il rilievo per elaborare il tipo mappale che permette di inserire sulla cartografia le variazioni che avvengono sul territorio.

Costi di regolarizzazione: indagini ed onorario competenze tecniche per pratica catastale, più oneri catastali: € 1.600,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

CRITICITÀ EMERSA: MEDIA.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate anomalie anche sotto il profilo urbanistico:

- In corrispondenza della facciata lato sud-ovest, sulla strada pubblica via 26 M, è presente un cortile chiuso (dimensioni orientative 11 m x 1 m), con parete in muratura ed inferriata metallica;
- Nella medesima facciata si evidenzia una inversione di aperture (finestre e porta finestra) tra lo stato di fatto e la planimetria del 2007, già citata nel paragrafo precedente;
- Risulta una variazione di altezza dei locali al piano terreno, da 3,20 m a 3,00 m, già citata nel paragrafo precedente, che evidenzia un intervento a livello del piano solaio;

Le variazioni a carico delle strutture già citate al paragrafo "conformità edilizia".

Per il cortile presente sulla strada 26 M è necessario procedere con la demolizione ed il ripristino del tappetino stradale. Per le restanti condizioni è possibile istruire una pratica di sanatoria al Comune di Messina, previo preventiva verifica positiva della tenuta statico-strutturale dell'intero immobile e relativo parere da parte del Genio Civile, nonché benessere da parte della Sovrintendenza paesaggistica per quanto di competenza.

Costi di regolarizzazione cortile via 26 M: approntamento cantiere, demolizione manufatti, conferimento in discarica, ripristino piano stradale, dismissione cantiere, costi sicurezza: € 8.000,00; Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Costi di regolarizzazione intera struttura: onorario tecnico abilitato, prove ed indagini sui materiali e oneri Enti preposti (Comune di Messina, Genio Civile, Sovrintendenza): € 20.000,00; Tempi necessari per la regolarizzazione: 90+120 giorni.

7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

CRITICITÀ EMERSA: NESSUNA. Nell'atto di compravendita del 2007 sono presenti dati coerenti tra planimetria allegata e descrizione dell'immobile.

7.5 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o Prestazione Energetica. Essendo stato comunicato il non possesso dello stesso, nella qualità di Certificatore Energetico iscritto all'Albo



Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 17392 sono state condotte tutte le misurazioni e considerazioni del caso per poterlo elaborare.
Classe Energetica D pari a 116,6 KWh/m²/anno
Certificazione APE N. 20250926-083048-15306 registrata in data 26/09/2025
Non prevista APE per i locali del seminterrato e del sottotetto in quanto non provvisti di impianti per il confort termico e destinati al solo deposito ad uso sporadico.

7.6 ALTRE CONFORMITÀ

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica: Il conduttore ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'esistenza dei certificati di conformità per i diversi impianti tecnologici esistenti e funzionanti (normativa di riferimento: L. 46/90 e s.m.i. / D.M. 37/2008 e s.m.i.). Le difformità sono regolarizzabili mediante interventi a cura di impresa abilitata (verifica ed eventuale messa a norma degli impianti rilevati come irregolari, verifiche di funzionamento con eventuale sostituzione dei componenti non funzionanti). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione: verifiche a vista e strumentali, sostituzione dispositivi non idonei e/o non funzionanti, emissione di relativa documentazione (dichiarazione di conformità e/o dichiarazione di rispondenza con relativi allegati obbligatori): € 2.600,00; Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato, si procede con il calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore stesso di mercato, praticata per l'assenza di garanzia a causa di vizi del bene venduto.
Per la correzione della stima, si procede attraverso una apposita e strutturata checklist (categorie), ossia un modello oggettivo di valutazione costruito sotto forma di indice numerico ad effetto penalizzante/premiante. Per ogni voce della checklist viene assegnato un punteggio numerico, ossia, al di sotto della media = 0, nella media = 1, al di sopra della media = 2.

8.1 CONSIDERAZIONI QUALITATIVE SULL'IMMOBILE

Si attribuisce un peso percentuale a ciascuna categoria, secondo l'importanza relativa:

Categoria	Peso (%)	Voci incluse
A. Rating sull'immobile	40%	Piano, esposizione, luminosità, balcone, ascensore, parcheggio, ecc.
B. Stato di conservazione e impianti	30%	Umidità, finiture, infissi, pavimenti, portone, classe energetica, impianto elettrico
C. Contesto edilizio/strutturale	15%	Anno costruzione, stato del fabbricato, ecc
D. Efficienza energetica e dotazioni	15%	Riscaldamento, condizionamento, conformità impianti, ecc.

$$indice = \sum (punteggio\ percentuale\ di\ ciascuna\ categoria \times peso)$$

Fascia punteggio	Interpretazione	Indice correttivo
0 – 20	Immobile molto penalizzato e/o da ristrutturazioni importanti	0.60
21 – 38	Immobile svantaggiato e/o da attivare lievi ristrutturazioni	0.75
39– 56	Nella media – abitabile con margini di miglioramento	1.0
57 – 80	Buono stato – condizioni vantaggiose	1.2
81 – 100	Ottimo stato – alto valore potenziale	1.3

8.2 CATEGORIE

8.2.1 RATING SULL'IMMOBILE (A)

	 al di sotto della media	 nella media	 al di sopra della media
livello di piano:	X		
esposizione:		X	
luminosità:		X	
rumorosità:		X	
panoramicità:	X		
dotazioni accessorie (balcone, pergola, terrazzo, giardino privato, ecc):			X
impianto ascensore:	X		
disponibilità parcheggio dedicato:	X		
disponibilità di cantina e/o mansarda:			X

8.2.2 STATO DI CONSERVAZIONE E IMPIANTI (B)

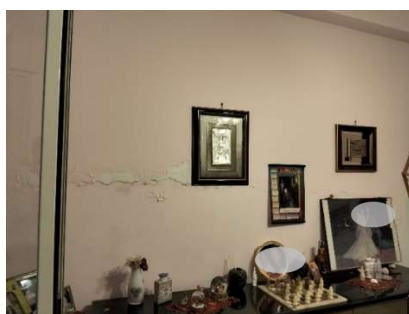


	al di sotto della media	nella media	al di sopra della media
presenza di infiltrazione/condensa/umidità: <i>diverse stanze presentano nelle pareti umidità di risalita</i>	X		
portone di ingresso: <i>anta a battente blindato realizzato in acciaio</i>		X	
infissi esterni: <i>presenza di griglia di protezione</i>		X	
infissi interni: <i>a battente realizzati in alluminio</i>		X	
finitura pavimentazione interna: <i>realizzata in piastrelle</i>		X	
finitura pareti interne: <i>pitturate con colori chiari – da ripristinare-ritinteggiare le parti ammalorate dall'umidità</i>	X		
finiture del bagno: <i>pareti rivestite con mattonelle – sanitari efficienti – finiture base</i>		X	
impianto elettrico: <i>impianto sottotraccia monofase con tensione di 220 V, presente SPD 10 kW, sezionamento protetto (magnetotermico + differenziale) e separato per cantina, luci e prese con I_{Δn} 0,03 A. - conformità: non disponibile</i>		X	
livello classe energetica (APE): classe D	X		

Di seguito report fotografico con esempi di umidità (prevalentemente di risalita) presente sulle pareti verticali:



facciata lato via 26 M





Pareti interne

8.2.3 CONTESTO EDILIZIO/STRUTTURALE (C)

	 al di sotto della media	 nella media	 al di sopra della media
periodo di costruzione: <i>1÷15 anni oppure valore storico; 16÷50 anni; oltre 50 anni</i>		X	
stato conservativo dell'immobile in esame: <i>nella media</i>		X	
rivestimento immobile esterno: <i>finitura per esterno in color bianco – la facciata lato via 26 M presenta ammaloramenti</i>		X	
stato conservativo dell'intero complesso architettonico: <i>nella media</i>		X	

8.2.4 EFFICIENZA ENERGETICA E DOTAZIONI (D)

	 al di sotto della media	 nella media	 al di sopra della media
impianto condizionamento: <i>non presente sistema efficiente e funzionante</i>	X		
impianto elettrico: <i>conformità: non disponibile</i>	X		
impianto riscaldamento: <i>non presente</i>	X		
impianto acqua calda: <i>caldaia a GPL - conformità: non disponibile</i>		X	
impianto fotovoltaico: <i>non presente</i>	X		

8.2.5 DETERMINAZIONE DELL'INDICE CORRETTIVO

Nel caso in esame, tenuto conto delle considerazioni sopra indicate si determina un indice correttivo (coefficiente di merito) pari a:

Indice determinato ⇨ indice correttivo pari a
36,1 0.80

8.3 SUPERFICIE COMMERCIALE

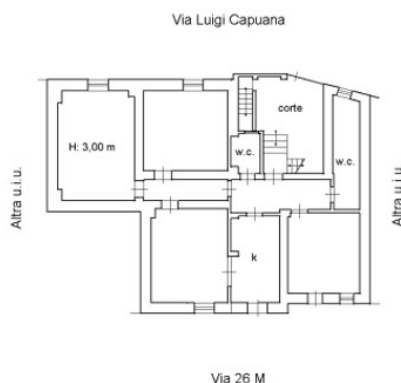
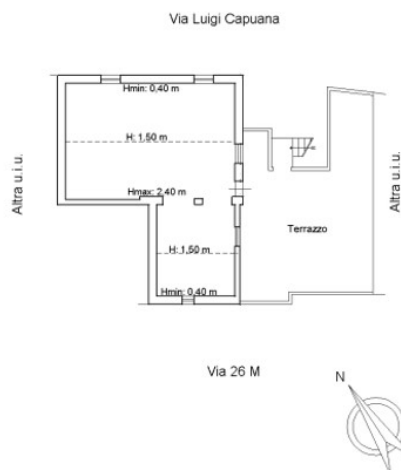
Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate da rilievo eseguito sul posto. Tenuto conto che sono state riscontrate differenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali sono state rielaborate le planimetrie al fine di determinare le consistenze relative all'appartamento, al cortile, alla cantina ed al sottotetto.



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

PIANO PRIMO
(sottotetto)

Le consistenze sono state calcolate in metri quadrati lordi commerciali comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%. Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie per ottenere la superficie commerciali occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le pertinenze alla superficie principale. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

descrizione	Consistenza (m ²)		indice		commerciale (m ²)
Appartamento	140	x	100 %	=	140,00
Cortile	12	x	35 %	=	4,20
Cantina	39	x	25 %	=	9,75
Sottotetto	48	x	35 %	=	16,80
Totale					170,75

Si determina una superficie commerciale pari a 170 m².

8.4 VALUTAZIONE SECONDO STANDARD RICONOSCIUTI

Di seguito la valutazione immobiliare, effettuata seguendo un approccio metodico (Market Comparison Approach-MCA) che integra dati di mercato aggiornati con criteri tecnici riconosciuti a livello internazionale (IVS e EVS) ed i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.4.1 ANALISI DEI VALORI DI MERCATO A MESSINA

Secondo i dati più recenti si evincono le seguenti quotazioni:

a) Fonte: *idealista.it*

In generale, il prezzo medio degli immobili in vendita a Messina è di 973 €/m². Gli appartamenti sono la tipologia più cara, con un prezzo medio di 1.000 €/m², mentre le case o le ville sono la tipologia più economica con un prezzo medio di 840 €/m². Suddividendo per tipologia avremo:

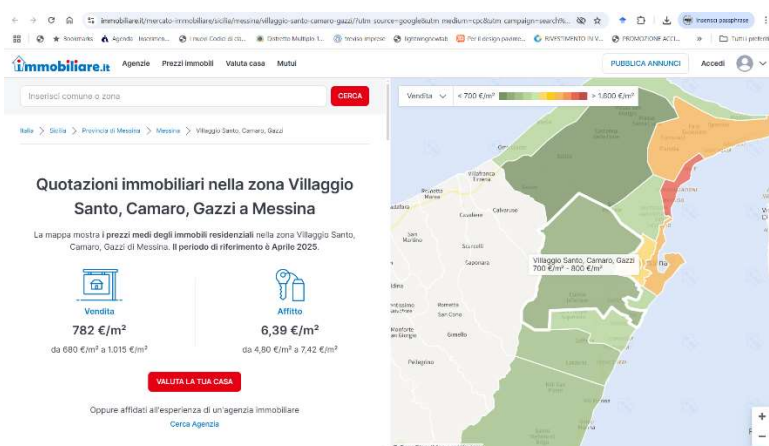
973 €/m² tutti i tipi di case; 1000 €/m² Appartamenti; 840 €/m² Case o ville. Questi dati fanno riferimento al mese di maggio 2025. Il prezzo medio è aumentato del 0,2% rispetto al mese precedente ed è diminuito del 0,7% rispetto allo scorso anno.

Valori per metro quadrato nei quartieri di Messina:

Zona	Prezzo di vendita
Centro	1.182 €/m ²
Gazzi - Provinciale - Bordonaro	811 €/m ²

[fonte: www.idealista.it/valutazione-di-immobili/messina-messina]

b) Fonte: *immobiliare.it*



Prezzo medio di vendita a Messina: circa 1.037 €/m² (da 599 €/m² a 1.556 €/m²) a maggio 2025, con una diminuzione del 3,26% rispetto all'anno precedente.

[fonte: www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/messina]

c) Fonte: borsinoimmobiliare.it

La zona in esame è codificata come: Policlinico Pistunina Tremestieri; Posizione: Zona semicentro; Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico

- Abitazioni in stabili di 1° fascia
- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona:

Valore minimo €/m² 791,00; Valore medio €/m² 1.058,00; Valore massimo €/m² 1.324,00

- Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona:

Valore minimo €/m² 674,00; Valore medio €/m² 902,00; Valore massimo €/m² 1.131,00

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona:

Valore minimo €/m² 565,00; Valore medio €/m² 704,00; Valore massimo €/m² 843,00

[fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/sicilia/messina-provincia/messina/policlinico-pistunina-tremestieri/25362/>]

d) Fonte: mercato-immobiliare.info

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 9% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.095 €/m². Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 10.469 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (7.265 annunci).

Le quotazioni nella città di Messina variano significativamente a seconda della zona:

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Gazzi è di circa 880 €/m², significativamente inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.085 €/m².

Il prezzo degli appartamenti in zona Gazzi a Messina è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 610 €/m² e 1.150 €/m². Di seguito gli importi differenziati per tipologia di immobile:

• casa semindipendente	700 €/m ²
• appartamento - bivano, trivano, quadrivano	800 ÷ 850 €/m ²
• locale commerciale, ufficio	850 €/m ²
• casa indipendente	900 €/m ²
• villa	950 €/m ²

[fonte: www.mercato-immobiliare.info/sicilia/messina/messina/gazzi.html]

e) Fonte: wikicasa.it

A maggio 2025 per gli immobili residenziali in vendita nel comune di Messina sono stati richiesti in media 1.053 €/m², con una diminuzione del -6% rispetto a maggio 2024 (1.116 €/m²).

Nella zona Tremestieri, Contesse, Gazzi sono stati richiesti in media 887 €/m², con una diminuzione del -2% rispetto a maggio 2024 (905 €/m²).

[fonte: www.wikicasa.it/quotazione-immobili/messina/]



Valore medio determinato dai dati delle agenzie suddette

Le valutazioni espresse dai singoli soggetti economici operanti nell'ambito immobiliare presentano valori compresi tra 782 €/m² e 902 €/m² con un valore medio pari 852 €/m².

8.4.2 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)

L'OMI fornisce dati semestrali medi sulle quotazioni immobiliari distinguendo gli importi per zona e tipologia di immobile. le quotazioni OMI sono consultabili attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate attraverso il servizio di navigazione territoriale GEOPOI.

Dati ricavabili da:

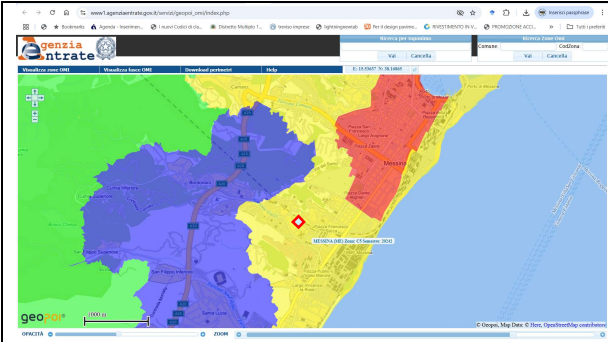
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari/>

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/forniture-dati-omi>

La zona di interesse è colorata in giallo (aggiornamento 2° sem. 2024).

- Provincia: MESSINA
- Comune: MESSINA
- Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO – PISTUNINA – TREMESTIERI – PROVINCIALE – ZONA FALCATA
- Codice di zona: C5
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)
Abitazioni civili	NORMALE	900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670
Autorimesse	NORMALE	420
Box	NORMALE	500
Posti auto coperti	NORMALE	380
Posti auto scoperti	NORMALE	320
Ville e Villini	NORMALE	1100

[fonte: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>]

8.4.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Nel caso in questione, il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è quello del valore venale, ossia il valore che il bene assume nel mercato, e quindi connesso ai più probabili valori attribuiti al bene stesso da ordinari compratori ed ordinari venditori. Il procedimento eseguito è di tipo sintetico basato sulla comparazione e viene utilizzato ogni volta sia possibile ricavare direttamente sul mercato una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili con l'oggetto di stima; il valore di mercato di un immobile è quello a cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima. Questo procedimento che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce un punto di incontro della domanda e dell'offerta. Pertanto, si è proceduto ad individuare il prezzo di compravendita di beni analoghi, attraverso una serie di indagini nelle principali agenzie immobiliari, ed interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate. Per determinare il più probabile valore di mercato è stato necessario reperire una serie di dati tecnici, caratteristiche di categoria, ubicazione, accessibilità, collegamento, tipologia, manutenzione e stato attuale dell'immobile. Le fonti di informazione consultate sono quelle già indicate nei paragrafi precedenti.

Le valutazioni espresse dai singoli soggetti economici operanti nell'ambito immobiliare presentano valori compresi tra 782 €/m² e 902 €/m² con un valore medio pari 852 €/m².

Per valore base si utilizza la media tra il valore le quotazioni ricavate dalle agenzie immobiliari e la quotazione OMI che nel caso in esame il valore base è pari a 760 €/m².

In sintesi, di seguito la metodologia di valutazione adottata:

- A. Determinazione della superficie commerciale: calcolo della superficie totale ponderata in base alla destinazione d'uso (Superficie Commerciale);
- B. Analisi comparativa di mercato: valore medio determinato tramite confronto con immobili simili recentemente venduti nella stessa zona (Valore Base);
- C. Applicazione degli aggiustamenti (Coefficiente di Merito) per caratteristiche specifiche dell'immobile (es. esposizione, piano, stato di conservazione, impiantistica, ecc.) che possono influenzare il valore. Ulteriore aggiustamento è determinato dalla eventuale presenza di pertinenze che per caratteristiche possono aumentare (es. garage o mansarda che migliora la funzionalità dell'abitazione oppure garage coperto e/o in zona con difficoltà di parcheggio) o ridurre (es. garage scoperto e/o posto non nelle immediate adiacenze e/o con limitate possibilità di impiego) il valore corrispondente alla mera somma.

Il fattore A è stato determinato nel paragrafo "consistenza"; Il fattore B è stato preso in esame con le considerazioni provenienti dal mercato; Il fattore C è stato preso in considerazione con l'indice correttivo.

Pertanto, per il caso in esame:

Superficie Commerciale:	170 m ²
Valore Base:	760 €/m ²
Coefficiente di Merito:	0,75

8.5 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 la competenza riguardo il processo di valutazione di beni.

9. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferita alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento, il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto, l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

10. RIEPILOGO VALUTAZIONE

La valutazione economica, basata sul principio che il valore di un immobile è determinato sia dalla sua estensione (superficie) che dalle sue caratteristiche, le quali possono essere di natura strutturale-urbanistico (es. stato di manutenzione, agibilità), funzionale (es. presenza di balconi o giardini) o di mercato (es. posizione, contesto, presenza di servizi) ha determinato un valore pari a:

Consistenza commerciale complessiva (m ²):	Valore base (€/m ²):	Coefficiente di merito:	Importo:
170	760	0,75	96.900 €
La regolarizzazione in ambito edilizio-urbanistico comporta spese per prestazioni tecniche, oneri e lavori di ripristino per un importo di:			28.000 €
La regolarizzazione in ambito impiantistico comporta spese per prestazioni tecniche e lavori di ripristino per un importo di:			2.600 €
La regolarizzazione in ambito catastale:			1.600 €
Valore di mercato dell'immobile:			64.700 €
Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):			58.230 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:			58.000 €

Il Tecnico estimatore
Dott. Ing. Francesco Giacobbe

