



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

210/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. DANIELE CARLO MADIA

CUSTODE:

Avv. TERESA DI PIETRO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessia Porcello

CF:PRCLSS80E43F158E

con studio in MESSINA (ME) V.le Principe Umberto 119 B

telefono: 09047459

email: alessia.arch@hotmail.it

PEC: alessiaporcello@pec.it



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
210/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA VIA MILITARE BISCONTE 9, frazione RIONE BISCONTE, della superficie commerciale di **114,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile destinato a civile abitazione, identificato catastalmente al foglio 111 part.lla 77 sub 1 Cat. A/4. (**Allegato 2** - Visura, Estratto di mappa e plan. catastale fg 111 part.lla 77 sub 1)

L'appartamento è ubicato in via Militare del Rione Bisconte, zona periferica del Comune di Messina, al piano terra (sottostrada) di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui i primi tre piani sono stati realizzati nel 1978 in assenza di Licenza Edilizia e successivamente sanati con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1920 ai sensi della L. n° 47/85 con richiesta presentata in data 30/06/1986 con prot. n. 6303 e rilasciata in data 02/08/2006, il piano ultimo realizzato verosimilmente in epoca successiva e per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo. (**Allegato 3** - Documentazione Archivio Urbanistica, **Allegato 4** - Documentazione fotografica, pagg.1 e 2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20 M. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 77 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 12, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: VIA MILITARE , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.050,00
Data di conclusione della relazione:	22/01/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 11/10/2010 a firma di NOTAIO RAFFAELLA MONFORTE ai nn. 769/548 di repertorio, registrata il 11/10/2010 a MILAZZO ai nn. 2804 SERIE 1 T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 75.000,00.

Importo capitale: 50.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Immobile identificato catastalmente al foglio 111 part.IIa 77 sub 1.

Ipoteca iscritta a Messina in data 12/10/2010 ai nn. 31904/5738 (Allegato 6 - Ispezione ipotecaria)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3996 di repertorio, trascritta il 04/12/2023 a MESSINA ai nn. 33838/26702, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mancato pagamento rate mutuo.

La formalità è riferita solamente a Immobile identificato catastalmente al foglio 111 part.IIa 77 sub 1.

Allegato 6 - Ispezione ipotecaria

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 14/03/2015 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 8031 di repertorio, trascritta il 24/03/2015 a MESSINA ai nn. 6589/4910, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE .

La formalità è riferita solamente a Immobile identificato catastalmente al foglio 111 part.IIa 77 sub 1.

Allegato 6 - Ispezione ipotecaria

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non risulta costituito in condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 24/04/2013), con atto stipulato il 24/04/2013 a firma di NOTAIO VICARI PATRIZIA ai nn. 7588/2559 di repertorio, registrato il 21/05/2013 a TAORMINA ai nn. 210 SERIE 1T, trascritto il 21/05/2013 a Messina ai nn. 12864/10038.

QUOTA DELL'INTERO IN PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG 111 PART.LLA 77 SUB 1, GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE VITALIZIO IN FAVORE DEL CONIUGE **DI CESARE CUNEO** FINO AL 25/04/2019 - VOLTURA D'UFFICIO DEL 25/04/2019 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 20/07/1987 fino al 24/04/2013), con atto stipulato il 20/07/1987 a firma di NOTAIO ARRIGO FRANCESCO ai nn. 56631 REP. di repertorio, registrato il 03/08/1987 a Messina ai nn. 5760, trascritto il 31/07/1987 ai nn. 20016/20017/20018 E NN.16797/16798/16799.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 111 PARTICELLA 77 SUB 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L. N. 47/85 N. 1920, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI F.T. DESTINATO A RESIDENZA, presentata il 30/06/1986 con il n. 6303 di protocollo, rilasciata il 02/08/2006 con il n. 1920 di protocollo, agibilità **non rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 111 PART.LLA 77 SUBB 1,2,3

CERTIFICATO DI IDONEITA' SISMICA N. 27760, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI F.T. DESTINATO A RESIDENZA, presentata il 15/07/1995 con il n. 27760 di protocollo, agibilità **non rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 111 PART.LLA 77 SUBB 1,2,3



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n.686/2002, l'immobile ricade in zona "E1" - Verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;
- c) distacchi da cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16-12-92, n. 495;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- e) il rispetto delle distanze stabilite all'art. 15 della L.R. 12/06/76 n.78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30-04-91 n.15;
- f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra.

Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche:

- $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$;

rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo:

- $R_c = 1/100$;

distanze:

- *come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme;*

altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche:

- *m 7,5 con due piani fuori terra,*

altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo:

- *m 4,00 con un piano fuori terra.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. n.380/2001 T.U. Edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile identificato catastalmente al foglio 111 part.IIa 77 sub 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE: demolizione di porzione di parete divisoria tra salone e corridoio



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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione DOCEFA per variazione planimetria catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: ad avvenuta presentazione di C.I.L.A. in sanatoria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE: demolizione porzione di muratura divisoria tra salone e corridoio (normativa di riferimento: D.P.R. n.380/2001 - T.U. Edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- € 1.000,00 (sanzione amministrativa) + € 1.000,00 (esclusi oneri fiscali) per le spese di progettazione e presentazione pratica: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: presentazione Comunicazione Inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria

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

BENI IN MESSINA VIA MILITARE BISCONTE 9, FRAZIONE RIONE BISCONTE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA VIA MILITARE BISCONTE 9, frazione RIONE BISCONTE, della superficie commerciale di **114,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile destinato a civile abitazione, identificato catastalmente al foglio 111 part.lla 77 sub 1 Cat. A/4. (**Allegato 2** - Visura, Estratto di mappa e plan. catastale fg 111 part.lla 77 sub 1)

L'appartamento è ubicato in via Militare del Rione Bisconte, zona periferica del Comune di Messina, al piano terra (sottostrada) di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui i primi tre piani sono stati realizzati nel 1978 in assenza di Licenza Edilizia e successivamente sanati con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1920 ai sensi della L. n° 47/85 con richiesta presentata in data 30/06/1986 con prot. n. 6303 e rilasciata in data 02/08/2006, il piano ultimo realizzato verosimilmente in epoca successiva e per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo. (**Allegato 3** - Documentazione Archivio Urbanistica, **Allegato 4** - Documentazione fotografica, pagg.1 e 2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20 M. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 77 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 12, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: VIA MILITARE , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro di Messina a 2,5 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTEL GONZAGA, FORTE PETRAZZA.



SERVIZI

musei
centro sportivo
scuola elementare
scuola media inferiore
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 M



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile destinato a civile abitazione ubicato in via Militare nel rione Bisconte del Comune di Messina. L'immobile è posto al piano terra (sottostrada) di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui, i primi tre piani sono stati realizzati nel 1978 in assenza di Licenza Edilizia e successivamente sanati con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1920 ai sensi della L. n° 47/85 con richiesta presentata in data 30/06/1986 con prot. n. 6303 e rilasciata in data 02/08/2006, il piano ultimo è stato invece realizzato verosimilmente in epoca successiva e per lo stesso non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo. (**Allegato 3** - Documentazione Archivio Urbanistica e **Allegato 4** - Documentazione fotografica, pagg. 1 e 2)

L'accesso all'appartamento oggetto di stima avviene da un cancello pedonale posto a quota stradale, al di là del quale vi è una scalinata che conduce al terreno sottostante; un'area di pertinenza del fabbricato, pavimentata. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica, pagg. 1 e 2)

Dal sopralluogo eseguito in data 21/05/2025 si è potuto accertare che l'appartamento pignorato è posto dunque sotto il livello stradale e la porta d'ingresso è ubicata sul fronte Nord del fabbricato; è composto da un ingresso/corridoio che immette direttamente nel vano soggiorno, tale vano ha una superficie utile pari a circa $S= 27,00$ mq e presenta una porta finestra con esposizione a Nord. Sul lato opposto si trova ubicata la cucina, accessibile dal corridoio tramite una porta ed ha una superficie utile pari a circa $S= 21,74$ mq; è caratterizzata da due porte-finestre di cui una con affaccio ad Est, l'altra a Nord. Proseguendo si ha una cameretta avente superficie utile pari a circa $S= 10,57$ mq che è munita di porta-finestra con affaccio ad Est e sul lato opposto la camera da letto avente superficie utile pari a circa $S= 20,26$ mq; quest'ultima ha l'affaccio sul prospetto esposto a Sud tramite una porta-finestra che consente l'accesso ad un balcone di pertinenza avente superficie utile pari a circa $S= 4,80$ mq. In fondo al corridoi, in posizione frontale è ubicato il bagno avente superficie utile pari a circa $S= 7,00$ mq il quale risulta munito di doccia, lavabo, vaso e bidet ed è aereato e illuminato naturalmente grazie alla presenza di una finestra con affaccio sul fronte Est. L'altezza interna rilevata e pari a circa $H= 3,20$ m. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica pag. 2 foto nn. 14-15 pagg. 3-4 e **Allegato 5** - Eaborato grafico, scala 1:100)

L'appartamento in oggetto ha una superficie utile pari a circa $SU= 96,46$ mq e si presenta in buone condizioni. E' rifinito e ammobiliato; sono presenti impianti idrici ed elettrici, non è munito d'impianto di riscaldamento ma è presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. La cucina è in muratura ed i fuochi sono alimentati con bombola a gas.

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che il vano soggiorno risulta direttamente collegato al corridoio d'ingresso per via della parziale demolizione della originaria parete divisoria come rappresentato sia nella planimetria catastale che nell'elaborato grafico del progetto approvato in sanatoria. (**Allegato 2** - Planimetria catastale fg 111 part.IIIa 77 sub 1 - **Allegato 3** - Documentazione Archivio Urbanistica - **Allegato 4** - Documentazione fotografica, pag.3 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

Si rileva inoltre che alla data del sopralluogo il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata presenta un piano in più rispetto ai tre piani abitativi già realizzati nel 1978 e per i quali è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 1920 del 02/08/2006.

Di seguito è riportata la valutazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione. Questa è data dalla somma della superficie principale dell'appartamento che è pari a $S= 113,62$ mq (valutata al lordo dei muri perimetrali e considerando al 50% quelli in comune); a questa è stata sommata la superficie commerciale del balcone pari a $S= 5,13$ mq (valutata al 25%).



CLASSE ENERGETICA:



[94,86 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260122-083048-58205 registrata in data
22/01/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	113,62	x	100 %	=	113,62
balcone	5,13	x	25 %	=	1,28
Totale:	118,75				114,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2025

Fonte di informazione: GABETTI Franchising

Descrizione: Appartamento al piano terra composto da n.4 vani più servizi

Indirizzo: via Direzione Artiglieria, 53 - Bisconte

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 890,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2026

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da n. 3 locali con servizi

Indirizzo: via Polveriera, 38 - Bisconte

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 14/10/2025
Fonte di informazione: RETECASA
Descrizione: Appartamento composto da n. 3 vani con servizi
Indirizzo: via Molino, 11 - Bisconte
Superfici principali e secondarie: 67
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.044,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO

Con tale metodo è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare facendo riferimento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari indicate dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2025 per immobili ricadenti nella stessa zona (C6 - zona semicentrale) con destinazione residenziale, tipologia Abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale e i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicati dal Borsino Immobiliare per immobili ricadenti nella stessa zona destinati ad abitazioni in stabili di qualità nella media di zona.

Quotazioni Immobiliari OMI - Abitazioni di tipo economico

Valore minimo= 770 €/mq

Valore massimo= 1.150 €/mq

Quotazioni Borsino Immobiliare - Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo= 773 €/mq

Valore massimo= 1.296 €/mq

Analizzando inoltre l'andamento dei prezzi degli immobili del comune di messina relativamente al settore vendite, si osserva che a Dicembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita nella stessa zona, sono stati richiesti in media € 1.111,00 al mq con una diminuzione del 25,03% rispetto a Dicembre 2024.

Pertanto considerati i valori medi pubblicati dall'OMI relativi al primo semestre 2025 e quelli del Borsino Immobiliare, e quelli derivanti dall'osservazione del mercato immobiliare, si è assunto come Valore di mercato= 1.000,00 €/mq.

Tenuto conto dei COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE relativi all'unità immobiliare stimata:

STATO LOCATIVO: Abitazione occupata da terzi= 0,95

PIANO: Piano Terra (sottostrada)= 0,85

STATO DI CONSERVAZIONE APPARTAMENTO: ristrutturato= 1,05

ESPOSIZIONE E VISTA: Esterna= 1,05

RISCALDAMENTO: assente= 0.90

Valore di mercato= Superficie commerciale x coefficienti di differenziazione x Quotazione al mq=
114,9025 mq x 0,80 x 1.000,00 €/mq= €91.922,00

METODO REDDITUALE: CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

Tale metodo di valutazione pone in relazione diretta il valore dell'immobile e il reddito che lo stesso produce, derivante dalla locazione.

Considerato che il reddito locativo è un reddito lordo e dallo stesso devono essere detratte tutte le spese che gravano sul bene e che risultano a carico della proprietà, al fine di calcolare il reddito annuo netto, prodotto presumibilmente dal bene oggetto di stima, sono state calcolate le voci di spesa gravanti sulla proprietà, di seguito elencate, avendo considerato un valore medio per ognuna di esse ad esclusione delle spese delle imposte che sono riferite al Comune di appartenenza dello stesso immobile.

spese di manutenzione straordinaria= 5%



spese di reintegrazione= 0,5%
spese d'improduttività= 2%
spese assicurative= 0,7%
spese per servizi= 0,3%
spese imposte= 10%
Totale= 18,5%

E' stato dunque ipotizzato un valore di locazione pari a 5,00 €/mq riferito alla superficie interna calcolata al netto dei muri perimetrali e al lordo delle pareti divisorie (Superficie Utile Lorda), prendendo in considerazione i dati ufficiali pubblicati dall'OMI per il primo semestre 2025, in relazione alla zona di ricadenza (C6 - semicentrale) e alla destinazione d'uso (A/4) e del Borsino Immobiliare relativo alle abitazioni in stabili di fascia media; è stato inoltre tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare degli affitti richiesti nel Comune di Messina periodo di riferimento anno 2025 relativamente a beni ricadenti nella medesima zona, con identica destinazione d'uso e similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, superficie, livello di piano, etc. etc.).

Per cui la rendita mensile (lorda) presunta è pari a:

€/mq 5,00 x 100,28 mq= € 501,4

da cui si ottiene una rendita lorda annua pari a:

€ 501,4 x 12 mesi= € 6.016,8

calcolando che le spese di gestione incidono circa il 18,5% sulla rendita annuale, si ha:

€ 6.016,8 x 18,5%= € 1.113,108

detraendole dalla rendita lorda annua si avrà la rendita annuale netta pari a:

€ 6.016,8 - € 1.113,108= € 4.903,69

considerando un tasso di capitalizzazione riferito a beni similari pari a 4,5% si ha:

Vimm.= V red./ r= € 4.903,69 / 4,5 x 100= € 108.970,88

RIEPILOGO

Sommando i valori ottenuti dalle due valutazioni si avrà che:

stima con metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio: € 91.922,00

stima con metodo reddituale: capitalizzazione diretta: € 108.970,88

la cui somma sarà :€ 200.892,88

Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, ottenuto dalla media aritmetica della somma data dai due metodi di stima (200.892,88/2), in un normale stato di conservazione e manutenzione, è pari a € 100.446,44 che si arrotonda in cifra tonda € 100.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.400,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, la scrivente C.T.U. si è avvalsa di due metodi: "Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio" e "Reddituale: Capitalizzazione diretta".

Con il metodo "sintetico comparativo" è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare tramite valutazioni oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, osservando l'andamento del mercato immobiliare delle compravendite del Comune di Messina relativo a beni aventi caratteristiche analoghe al cespite in esame, assumendo come parametro medio quello derivante dai dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2025 e dal Borsino Immobiliare, considerando come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Con il metodo "reddituale" il valore dell'immobile deriva dal reddito annuo che lo stesso produce qualora venisse locato.

E' stato dunque assunto come presunto valore di locazione (€/mq al mese) il parametro derivante da una media dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, (anno 2025 - primo semestre), dal Borsino Immobiliare e dall'osservazione del mercato immobiliare del Comune di Messina (periodo Gennaio - Giugno 2025) riferiti a immobili con identica destinazione d'uso (residenziale) e stessa ubicazione; il criterio di misurazione adoperato è la Superficie Utile Lorda (SUL). Al valore ottenuto (presunto reddito annuo lordo) è stato poi detratto il 18,5% di spese di gestione annue dell'immobile a carico del soggetto proprietario ed è stato applicato un tasso di capitalizzazione pari al 4,5%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, agenzie: GABETTI Franchising, TEMPOCASA, RETECASA, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,90	0,00	100.400,00	100.400,00
				100.400,00 €	100.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.900,00**

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:	€. 9.790,00
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:	€. 60,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.050,00

data 22/01/2026

il tecnico incaricato
Alessia Porcello

