



TRIBUNALE DI MESSINA
2^a Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

N. 54/2025 R.G.Es.IMM.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

VIA PALERMO N. 481 - MESSINA

GIUDICE:

G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

Notaio Claudio Ciappina

RELAZIONE DI STIMA

TECNICO INCARICATO:

Ing. Concetta Marletta

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2009

C.F.: MRLCCT71H65F158S

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3385900175

email: cmarletta@tiscali.it

PEC: concetta.marletta@ingpec.eu



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Concetta Marletta, con studio in Messina Via Olimpia n. 29, regolarmente iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n. 2009, facendo seguito all'incarico affidato dal G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, ha redatto la presente perizia tecnico – estimativa relativa al bene acquisito nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 54/2025 R.G.Es.Imm. del Tribunale di Messina – vertente tra la società Prisma SPV S.r.l. (cessionaria di Unicredit) con sede in Via Carucci n. 131 – 00143 – Roma e per essa DoValue S.p.a. nella qualità di mandataria per la gestione dei crediti con sede in Verona V.le dell'agricoltura n. 7 ed i debitori eseguiti

OPERAZIONI PRELIMINARI

- La scrivente procedeva ad esaminare la documentazione in atti, fascicolo d'ufficio e produzione della parte procedente, constatandone la completezza ai fini dell'art. 567 comma 2° c.p.c.;
- In data 17/09/2025 acquisiva telematicamente dal Catasto della Provincia di Messina la documentazione catastale seguente: visura storica dell'immobile, foglio di mappa e planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- con prot. n 298181 del 06/10/2025 la scrivente richiedeva al Comune di Messina il Certificato di stato civile matrimonio dei Sigg.ri [REDACTED];
- con PEC del 19/05/2025 il Custode comunicava ai debitori eseguiti, al legale della creditrice procedente ed alla sottoscritta l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile dei debitori eseguiti Sigg. [REDACTED] per il giorno 29/05/2025 alle ore 10:00;
- con nota prot. n. 287717 del 26/09/2025 la scrivente richiedeva al Comune di Messina il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 108 part. 1757;
- con nota prot. n. 311477 del 16/10/2025 perveniva alla scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 108 part. 1757;
- In data 14/10/2025 la scrivente ritirava dall'Archivio Notarile di Messina copia dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] da Messina relativo all'immobile pignorato;

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato del bene immobiliare ricadente nella procedura di pignoramento nei confronti dei [REDACTED].

A seguito dell'accettazione dell'incarico ed allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato, in data 29/05/2025 congiuntamente al Custode, un sopralluogo presso l'immobile da stimare dando corso alle operazioni di verifica sul bene immobile in capo al debitore.

L'attività peritale in situ si è così articolata:

1. identificazione del bene immobile;
2. verifica e controlli sullo stato di manutenzione e uso;
3. rilievo fotografico del bene.

Per quanto riguarda il bene immobile, dopo aver visionato ed esaminato la documentazione versata in atti e proceduto all'espletamento di ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio di Messina e presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, la sottoscritta per maggiore chiarezza ha raccolto tutti i dati in forma tabellare.



INVENTARIO DEI BENI

Costituirà oggetto della presente relazione di stima il sottoelencato bene immobile di proprietà del debitore.

BENI IMMOBILI									
Num. LOTTO	Rif. Prog	IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					DISPONIBILITÀ
				Catasto	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	
1	A	Abitazione di tipo civile	Via Palermo n. 481	F	A/2	108	1757	16	Occupato dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED]
1	A	Magazzini e locali di deposito	Via Palermo n. 481	F	C/2	108	1757	6	Utilizzato dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 54/2025 R.G.Es.Imm.

LOTTO 1: BENE IMMOBILE

ABITAZIONE CIVILE in Messina, Via Palermo n. 481 – Piano quarto

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

ABITAZIONE CIVILE ultimata, ubicata al piano quarto di un corpo di fabbrica a sei elevazioni f.t. e copertura a tetto sito in Messina Via Palermo n. 481, della superficie commerciale di mq 108,00 di

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	108 di Messina
Particella	1757
Sub.	16
Zona censuaria:	2
Categoria	A/2
Classe:	10
Consistenza	5,5 vani
Rendita	€ 255,65
Indirizzo catastale:	Via Palermo n. 481
Piano:	Quarto
Intestazione:	

Foglio	108 di Messina
Particella	1757
Sub.	6
Zona censuaria:	2
Categoria	C/2
Classe:	4
Consistenza	27mq
Rendita	€ 59,96
Indirizzo catastale:	Via Palermo n. 481
Piano:	Terra
Intestazione:	

COERENZE

L'unità immobiliare confina a Nord con spazio condominiale, a Sud con spazio condominiale, ad Ovest con spazio condominiale e vano scala condominiale e ad Est con spazio condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è un'unità abitativa ubicata al piano quarto di un fabbricato a sei elevazioni f.t. e copertura a tetto a più falde, sito nel Comune di Messina in Via Palermo n. 481.



Il corpo di fabbrica in esame, realizzato in tempi recenti, dal punto di vista strutturale è costituito da una struttura portante in cemento armato con copertura a falde inclinate.

Al momento del sopralluogo, il corpo di fabbrica era in condizioni di conservazione discrete, pertanto, si è effettuata una ricognizione dell'immobile sia esterna che interna.

- Consistenza immobiliare complessiva: **108,00 m²**
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova**: **€ 99.000,00**
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.670,00**

Data della valutazione **30/10/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai Sigg. [REDACTED], nata a Messina il 23/04/1966, in virtù del diritto di proprietà derivante da atto di compravendita in Notar [REDACTED] del 21/02/2003 rep. 43422, trascritto il 22/02/2003 al n. 4008.

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:* /
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* /
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* /
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* /

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni:* non ci sono iscrizioni sull'immobile.
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* Pignoramento immobiliare n. 9324 dell'08/05/2025 - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina del 29/03/2025 rep. 1035 a favore di PRISMA SPV S.r.l. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Avv. Angiolella Bottaro con studio in Capo d'Orlando Via Amendola n. 66) contro [REDACTED]
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* /
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* /

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 660,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 3.645,00**

NOTA: Considerato che la scrivente ha richiesto all'Amministratore pro-tempore con mail del 08/10/2025 (non essendo disponibile una PEC) e sollecito con mail del 17/10/2025 notizie in merito alle spese ordinarie e straordinarie dell'immobile in oggetto e che l'Amministratore ha riscontrato le richieste quantificando le rate insolute, alla data del 30/10/2025, in € 3.645,00 complessivi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



l'immobile in oggetto è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Messina, del 21/02/2003 rep. 43422, trascritto presso l'Agenzia Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 22/02/2003 al n. 4008 di formalità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'atto di compravendita in Notar [REDACTED] del 21/02/2003 si evince che il fabbricato nel quale è posto l'immobile è stato edificato giusta approvazione del progetto della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 12/01/2000 e Concessione edilizia n. 14890 del 23/06/2000 e C.E. integrativa n. 270/14890bis del 14/11/2001. I lavori di costruzione sono stati iniziati il 10/07/2000 ed ultimati, giusta comunicazione al Sindaco di Messina, in data 07/05/2002.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole Commissione edilizia /

Concessione Edilizia	n. 14890 del 23/06/2000
Concessione edilizia integrativa:	n. 270/14890bis del 14/11/2001
Concessione edilizia in variante:	/
SCIA:	/
Comunicazione:	/
Autorizzazione Genio Civile:	/
Certificato del Genio Civile	/
Certificato di collaudo:	/
Relazione a struttura ultimata:	/
Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario:	/
Certificato di conformità	/
Certificato di abitabilità	/
Data inizio lavori:	10/07/2000
Data di ultimazione lavori:	07/05/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile attualmente ricade nell'Ambito di Risanamento "B" del Comune di Messina, parte in zona BRb9 e parte in zona VM.

La particella 1757 ricade in "Esterno all'area stabile" (vedi carta di suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente PRG).

La particella 1757 ricade in area sottoposta al vincolo Idrogeologico Forestale R.D. 3267/1923.

La particella 1757 ricade all'interno della "Linea elettrica".

La particella 1757 ricade all'interno della Z.P.S. (cod. sito ITA030042).

La particella 1757 ricade all'interno del PAI Geomorfologia siti di attenzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dell'accesso ed ispezione dei luoghi è stato possibile eseguire le verifiche di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:



Conformità: **CONFORME**.

Considerato che l'immobile è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 14890 del 23/06/2000 e C.E. integrativa n. 270/14890bis del 14/11/2001, risulta urbanisticamente conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Conformità: **NON CONFORME**.

Durante il sopralluogo, effettuato in data 29/05/2025, si è riscontrata una difformità rispetto alla planimetria catastale in atti consistente nella presenza sul balcone lato Sud di un box in alluminio amovibile posto all'estremità Est del balcone stesso, per il quale è possibile provvedere alla regolarizzazione edilizia tramite procedimento in sanatoria.



BENE IN MESSINA VIA PALERMO N. 481 – PIANO QUARTO
ABITAZIONE CIVILE

ABITAZIONE CIVILE in MESSINA Via Palermo n. 481 della superficie commerciale di mq 103,00 in capo ai Sigg.ri [REDACTED], per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano quarto di un corpo di fabbrica sito in Via Palermo n. 481 e presenta destinazione d'uso residenziale.

Dal punto di vista distributivo, per come risulta dalla planimetria catastale, consta di un ampio soggiorno, due vani abitabili, di una cucina, di due servizi igienici, disimpegno e tre balconi.

Tutti i locali (compresi i servizi igienici) godono di illuminazione e ventilazione diretta, tramite finestre.

Al piano terra dello stabile è presente un locale di sgombero di superficie lorda pari a mq 27,00 ed altezza utile interna pari a ml 2,70.

Nell'insieme, l'immobile principale si sviluppa su una superficie lorda pari a mq 108,00, con altezza utile interna pari a ml 2,70, come indicato nella planimetria catastale.

Il corpo di fabbrica originario, in cui ricade parte dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto con più falde.

Al momento del sopralluogo il fabbricato versava in buone condizioni, risultavano però visibili evidenti tracce di umidità nella parte sommitale della parete lato Nord--Est della camera da letto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	108 di Messina
Particella	1757
Sub.	16
Zona censuaria:	2
Categoria	A/2
Classe:	10
Consistenza	5,5 vani
Rendita	€ 255,65
Indirizzo catastale:	Via Palermo n. 481
Piano:	Quarto
Intestazione:	[REDACTED]

Foglio	108 di Messina
Particella	1757
Sub.	6
Zona censuaria:	2
Categoria	C/2
Classe:	4
Consistenza	27mq
Rendita	€ 59,96
Indirizzo catastale:	Via Palermo n. 481
Piano:	Terra



Intestazione:

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

<i>PORTONE INGRESSO:</i>	tipologia: <i>anta singola</i> materiale: <i>alluminio</i> condizioni: <i>buone</i>
<i>INFISSI ESTERNI:</i>	tipologia: <i>anta doppia ed anta singola</i> materiale: <i>alluminio</i> condizioni: <i>buone</i>
<i>INFISSI INTERNI:</i>	tipologia: <i>anta singola ;</i> materiale: <i>legno tamburato ;</i> condizioni: <i>buone</i>
<i>PARETI ESTERNE:</i>	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i> coibentazione: <i>non presente</i> rivestimento: <i>intonaco per esterni</i> condizioni: <i>discrete</i>
<i>PARETI INTERNE:</i>	materiale: <i>tramezzature in laterizio</i>
<i>PAVIMENTAZIONE INTERNA:</i>	<i>mattonelle di ceramica</i>
<i>FINITURE PARETI:</i>	rivestimento: <i>intonaco per interni</i> condizioni: <i>buone</i>
<i>RIVESTIMENTI:</i>	bagno e cucina: tipologia: <i>mattonelle di ceramica</i>
IMPIANTI	
<i>ANTIFURTO:</i>	/
<i>CITOFONICO:</i>	/
<i>ELETTRICO:</i>	tipologia: <i>sottotraccia</i>
<i>ACQUA CALDA SANITARIA:</i>	
<i>TERMICO:</i>	tipologia: <i>sottotraccia</i>
<i>TELEFONICO:</i>	/
<i>ALTRO:</i>	/
ALTRE INFORMAZIONI	
<i>STATO DI CONSERVAZIONE:</i>	<i>buono</i>
<i>CARATTERISTICHE DI LUSSO:</i>	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
<i>SERVITÙ:</i>	quelle nascenti dallo stato dei luoghi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, mediamente di modesta qualità; nelle immediate vicinanze non sono dislocate strutture pubbliche.

Il traffico nella zona è intenso ed insiste su una viabilità carente, i parcheggi sono carenti.

Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

A circa 1 km di distanza vi sono scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, uffici pubblici e privati, chiese.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante 2,0 km



Tram distante 2,0 km
Autolinee municipali 1,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: sufficiente
luminosità: sufficiente
panoramicità: discreto
impianti tecnici: sufficiente
stato di manutenzione generale: discreto
servizi: discreti

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Appartamento	87,00	x	100 %	87,00
Balconi	30,00	x	25 %	7,50
Locale di sgombero	27,00	x	50 %	13,50
Totale:	144,00			108,00

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima utilizzato: *MCA*.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "*Subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*Comparabili*" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel *Subject* per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del *Subject*. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del *Subject*.

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.



Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Vendite proposte da agenzie immobiliari			Subject (Immobile da valutare)
	Comparabile A (annuncio su immobiliare.it del 05/10/2025)	Comparabile B (annuncio su immobiliare.it del 05/10/2025)	Comparabile C (annuncio su immobiliare.it del 05/10/2025)	S
Prezzo totale PRZ (euro)	94 500,00	108 000,00	97 200,00	
Superficie SEL (Superficie Esterna Lorda) (mq)	90,00	97,00	120,00	87,00
Balconi BAL (mq)	12,00	15,00	14,00	30,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	27,00
Garage/BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	1	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1	0
Ascensore (0-1)	1	1	0	1
Stato manut est. STMe (n) (Punteggio: 1 - 5)	3	3	4	3
Stato manut int. STMi (n) (Punteggio: 1 - 5)	5	4	3	4
Superficie esterna SUE (mq)	0	0	0	0

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(SUE)/p(SEL)	0,100
p(BAL)/p(SEL)	0,300
p(TER)/p(SEL)	0,300
p(CAN)/p(SEL)	0,500
p(BOX)/p(SEL)	0,500
p(VER)/p(SEL)	0,500
Costo intervento manut est. (euro/mq)	40,000
Costo intervento manut int. (euro/mq)	250,000

Formule	
F1	senza area
F2	area con rapporto
F3	area con valore mq
Scegli la formula	
F1	

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	5000
vetustà anni (t)	15
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	2000

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	3500

Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Elet.	
Costo (euro)	3500
vetustà anni (t)	15
vita utile (n)	20
Costo dep. (euro)	875



Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Ascensore	
Costo (euro)	5000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	40
Costo dep. (euro)	5000

3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		93,60
SUP commerciale comparabile B		101,50
SUP commerciale comparabile C		124,20
SUP commerciale subject		109,50

4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		1 009,62
Prezzo medio comparabile B		1 064,04
Prezzo medio comparabile C		782,61
Prezzo marginale		782,61

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(SUP) (euro/mq)	782,61	782,61	782,61
p(BAL) (euro/mq)	234,78	234,78	234,78
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	234,78	234,78	234,78
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	391,30	391,30	391,30
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	391,30	391,30	391,30
p(VER)/p(SUP) (euro/mq)	391,30	391,30	391,30
p(SUE) (euro/mq)	78,26	78,26	78,26
p(SER) (euro)	2 000,00	2 000,00	2 000,00
p(RIA) (euro)	3 500,00	3 500,00	3 500,00
p(RIC) (euro)	1 000,00	1 000,00	1 000,00
p(ELE) (euro)	875,00	875,00	875,00
p(CON) (euro)	1 000,00	1 000,00	1 000,00
p(IMP) (euro)	5 000,00	5 000,00	5 000,00
p(STMe) (euro)	40,00	40,00	40,00
p(STMi) (euro)	250,00	250,00	250,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	94 500,00	108 000,00	97 200,00
SEL (euro)	-2 347,83	-7 826,09	-25 826,09
BAL (euro)	4 226,09	3 521,74	3 756,52
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	10 565,22	10 565,22	10 565,22
BOX (euro)	0,00	0,00	0,00
VER (euro)	0,00	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	2 000,00	0,00
RIA (euro)	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00



ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	-1 000,00	-1 000,00	-1 000,00
IMP (euro)	0,00	0,00	5 000,00
STMe (euro)	0,00	0,00	-3 480,00
STMi (euro)	-21 750,00	0,00	21 750,00
PREZZI CORRETTI	80 693,48	111 760,87	104 465,65
PREZZI CORRETTI	80 693,48	111 760,87	104 465,65
VALORE SUBJECT ARROTONDATO	€ 99 000,00		

Il prezzo così determinato tiene conto della carenza infrastrutturale esistente nella zona (strade inadeguate ad un transito ordinario ed emergenziale) e delle condizioni dell'immobile che necessita di varie tipologie di interventi sia strutturali che manutentivi.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- Agenzia del Territorio (05/10/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Semicentrale/ANNUNZIATA - VIA DEL FANTE - TREMONTI - TORRENTE TRAPANI ALTO - GIOSTRA - V.LE REGINA ELENA - V.LE REGINA MARGHERITA / Abitazioni civili in stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (05/10/2025)

Valore medio: 876,00

Note: ANNUNZIATA - VIA DEL FANTE - TREMONTI - TORRENTE TRAPANI ALTO / Abitazioni in stabili di fascia media

FONTI DI INFORMAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e su siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari.

Detto ciò, il valore medio di stima determinato per l'immobile in oggetto pari a circa €/mq 760,00, considerate le deficienze infrastrutturali dell'area (viabilità inadeguata, assenza di parcheggi, etc), nella quale ricade l'immobile e le carenze manutentive dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: € 99.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 82.670,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARDS 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 DEL LOTTO:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONSISTENZA ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Unità abitativa	108,00	/	€ 99.000,00	€ 99.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese per variazioni catastali:	€ 350,00
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8)	€ 1.500,00
Competenze tecniche di progettazione	€ 1.500,00
Spese condominiali insolute	€ 3.645,00
Attestato di Prestazione Energetica APE	€ 150,00
Totale	€ 7.145,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:**€ 91.855,00****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:

€ 9.185,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:****€ 82.670,00**

Il valore complessivo del compendio dei beni immobili in capo ai debitori esecutati, ammonta pertanto ad **€ 82.670,00**.

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Messina 30/10/2025

Ing. Concetta Marletta



Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione catastale;
4. Copia Atto di vendita del Dott. Pietro Restuccia, Notaio in Messina, del 21/02/2003 rep. 43422, trascritto presso l' Agenzia Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 22/02/2003 al n. 4008 di formalità;
5. Debiti condominiali.





TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

SEZIONE FALLIMENTARE

N. 54/2025 R.G.Es.IMM.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

VIA PALERMO N. 481 - MESSINA

GIUDICE:

G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

Avv. Antonio Visco

ALLEGATO N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TECNICO INCARICATO:

Ing. Concetta Marletta

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2009

C.F.: MRLCCT71H65F158S

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3385900175

email: cmarletta@tiscali.it

PEC: concetta.marletta@ingpec.eu



Fotografia n. 1 – Esterno immobile



Fotografia n. 2 – Soggiorno



Fotografia n. 3 – Tipologia infissi esterni



Fotografia n. 4 – Box esterno in alluminio



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

SEZIONE FALLIMENTARE

N. 54/2025 R.G.Es.IMM.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

VIA PALERMO N. 481 - MESSINA

GIUDICE:

G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

Avv. Antonio Visco

ALLEGATO N. 3 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-CATASTALE

(Estratto PRG – Certificato di destinazione urbanistica
Visura storica – Estratto di mappa catastale – Planimetria catastale)

TECNICO INCARICATO:

Ing. Concetta Marletta

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2009

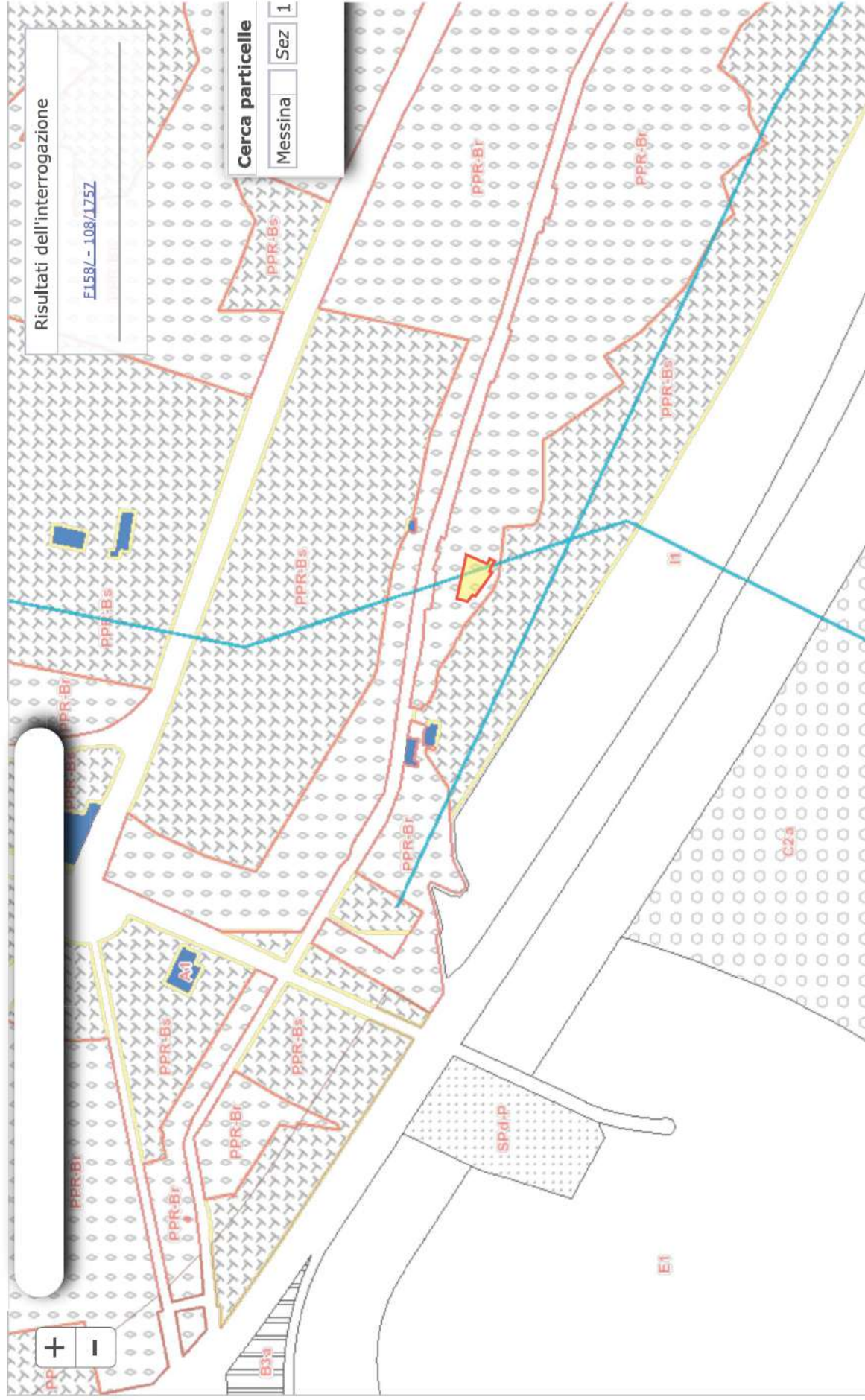
C.F.: MRLCCT71H65F158S

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3385900175

email: cmarletta@tiscali.it

PEC: concetta.marletta@ingpec.eu



Powered by GLOBO srl

**CITTÀ DI MESSINA****Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici****Servizio Pianificazione Urbanistica****U.O.19 "Verifiche e Certificazioni Urbanistiche"**P.zza Vittoria, 6 - 98122 Messina ☎ (+39) 090_7724721 ✉ umberto.costa@comune.messina.itPec: attedabu@pec.comune.messina.it**IL DIRIGENTE**

Vista l'istanza, prot. **287717** del **26/9/2025**, presentata dalla ditta **Marletta Concetta**;

Vista la ricevuta del versamento di **€ 5,00** effettuato in data **26/9/2025** - con **VERSAMENTO BANCARIO** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/2);

Vista la ricevuta del versamento di **€ 5,00** effettuato in data **26/9/2025** - con **VERSAMENTO BANCARIO** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/5);

Visto il Rapporto Tecnico datato **26/9/2025**, redatto dal **Funzionario: Arch. Sebastiano Gange** ;

ATTESTA

Che la ricadenza della particella di seguito specificata - 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. 99/2014e nel P.P.R. (L.R. 6 luglio 1990, n° 10) Ambito "B", approvato con L.R. 15 maggio 2002, n° 4 - risulta:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	108	1757	Totalmente all'interno dell'Ambito di Risanamento "B" parte in zona Brb9 , parte in zona VM

La particella sotto elencata è interessata dai seguenti vincoli:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	108	1757	Esterno all'area stabile; vedi carta suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente P.R.G.
2	108	1757	Idrogeologico Forestale R.D.3267/1923
3	108	1757	Linea Elettrica
4	108	1757	ZPS ITA 030042 -
5	108	1757	PAI - Geomorfologia siti di attenzione

Che la predetta particella è presente nella Visura n° 107859 del 12/9/2025 della Mappa Catastale, che si allega.

Attesta, inoltre, 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, n° 686.

Il presente attestato, ove utilizzato da professionista abilitato ai fini di progettazione edilizia, non esime il medesimo dalle responsabilità in relazione alla puntuale individuazione ed alla quantificazione delle superfici ricadenti nelle zone territoriali del P.R.G. interessate dall'intervento edilizio.

Si ricorda infine che – ai sensi dell'art. 40 c.2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445 così come modificato ed integrato dall'art. 15 della Legge 12 novembre 2011, n° 183 – **“il presente certificato NON può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione né ai privati gestori di pubblici servizi”**.

Si rilascia il presente – su richiesta della Ditta sopracitata – ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 – in carta semplice.

Messina, li 29/9/2025

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
(*Sig.ra Silvia Sturniolo*)

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO TECNICO
(*Geom. Umberto COSTA*)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(*Ing. Alessandro Visalli*)

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
(*Ing. Giuseppe Messina*)

Art. 65 Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari

p) Piani di Risanamento.

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

Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-B-C-E-F-G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n° 10/90, approvati con DD.AA. e disciplinati in conformità agli stessi ed alla approvazione avvenuta ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 15 maggio 2002, n. 4, come modificato dall'art. 139 comma 14 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4.

Per tali P.P.R. il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del P.R.G. recita:

“Con tali piani di risanamento la città di Messina, ha avviato una grande iniziativa di riqualificazione urbanistica di ampie parti del territorio comunale, per conferire qualità a luoghi che ancora oggi costituiscono periferie emarginate, ed ha previsto dettagliati strumenti attuativi con planovolumetrici tendenti a configurare il disegno urbano ed architettonico a tali contesti, subordinando l'attuazione attraverso progetti esecutivi unitari estesi ad ampi comprensori. Si ritiene tuttavia ai fini di non vanificare l'iniziativa comunale potersi consentire anche singoli interventi edilizi a condizione che gli stessi siano conformi alle previsioni planovolumetriche dei piani di risanamento.”



P.P.R. AMBITO B - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDA 2: QUADRO RIASSUNTIVO
DISCIPLINA DELLE ZONE BRa BRb "DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO"

MP.	SUPERF.	VOLUME ESISTENTE	V/S	I.F.	VOLUME EDIFIC.	DIFF.	H.MAX ELEV.	RAPP F.T. COPER.	NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI
ZITTOZONA TREMONTI									
Ra1	7.000	9.224	1,3177	-	-	-	10,5	3	40
Ra2	4.940	5521	1,1176	-	-	-	10,5	3	40
Ra3	6.000	6391	1,0651	-	-	-	10,5	3	40
Ra4	4.748	7251	1,5271	-	-	-	10,5	3	40
Ra5	2.580	3205	1,2422	-	-	-	10,5	3	40
Ra6	3.550	773	0,2177	-	-	-	10,5	3	40
OTALE	28.818	32.365	1,1230						
ZITTOZONA DI VIA PALERMO									
Rb1	11.860	67.507	5,6919	-	-	-	17	5	50-70
Rb2	3.400	6.876	2,0223	-	-	-	14	4	50-70
Rb3	680	4.180	6,1470	-	-	-		3	50-70
									Per gli edifici individuati con la lettera A nella planimetria relativa è consentita solo la sopraelevazione di 1 piano da inserirsi armoniosamente nel prospetto esistente con particolare riferimento alle ringhiere che andranno conservate. Gli edifici "B" possono essere demoliti e ricostruiti seguendo le sagome e gli allineamenti, in planimetria ed in alzato degli edifici "A" rispetto ai quali è richiesto un organico inserimento.
Rb4	2.220	16.720	7,5315	-	-	-	14	4	50-70
Rb5	3.360	21.300	6,3392	-	-	-	14	4	50-70
Rb6	2.790	18.600	6,6666	-	-	-	11	3	50-70
Rb7	3.070	24.000	7,8175	-	-	-	11	3	-
									I corpi di fabbrica potranno avere uno spessore massimo di metri 15.00
Rb8	5.585	33.660	6,0268	-	-	-	14	4	50-70
									Le prescrizioni delle zone BRb si applicano esclusivamente ai lotti A, C, E. Per i lotti B e D sono ammessi solo gli interventi previsti per le aree sature.
IRb9	4.990	32.410	6,4949	-	-	-	17	5	50-70
IRb10	1.100	5.688	5,1709	-	-	-	17	5	50
									E' obbligatorio l' intervento sull' intero comparto. L' area inedificabile (50% della superficie è utilizzata a verde condominiale o parcheggio.
IRb11	3.740	18.000	4,8128	-	-	-	11	3	50-70
									Per i lotti A e B si prescrive che i fronti in altezza devono rispettare l'allineamento con gli edifici adiacenti sottoposti a vincolo di tutela, ai quali si niche e negli aggetti. Per il lotto C è prescritto il mantenimento dello stato di fatto.
IRb12	2.770	21.090	7,6137	-	-	-	17	5	50-70
									Le norme relative alle zone BRb si applicano limitatamente al lotto A.
Rb13	5.196	19.232	3,7013	-	-	-	11	3	50-70
									E' consentita la sopraelevazione di un solo piano degli edifici esistenti e comunque fino ad un max di 3 elevazioni o la demolizione e ricostruzione arretrandosi secondo l' allineamento prevalente.
Rb14	3.750	15.200	4,0533	-	-	-	14	4	50-70
OTALE	54.511	304.463	5,5853						
OTALE									
Ra BR	83.329	336.828							

P.P.R. AMBITO B - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

di solito mono o bi-familiari, spesso discontinua, dove lotti inediti, spesso ancora adibiti ad usi agricoli, si alternano a lotti già costruiti, in un paesaggio tipico delle aree semirurali o periurbane.

Gli interventi consentiti tendono a mantenere le caratteristiche generali paesaggistiche tipiche di tale tessuto edilizio e al recupero, ove necessario dell' edilizia esistente. Le nuove edificazioni e gli incrementi di volume sono pertanto limitate ai seguenti casi:

- a) nel caso di tessuti discontinui con abitazioni isolate, nei lotti inediti è consentita l' edificazione di edifici isolati mono-bifamiliari con un rapporto di copertura non superiore al 40% dell' intero lotto e un massimo di tre elevazioni fuori terra;
- b) nel caso di lotti intreclusi si applicano le disposizioni previste dall' art. 28 della L.R. 21/73;
- c) edifici mono-bifamiliari esistenti possono essere ampliati o sopraelevati fino ad un massimo comunque del 50% del volume già esistente; la sopraelevazione è consentita per un solo piano nel rispetto della normativa sismica e comunque fino ad un massimo di 3 elevazioni fuori terra;
- d) nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti si applicano le stesse norme di cui al comma a).

Art.11. Zone BRb: di recupero urbanistico ed edilizio: sottozona via Palermo.

Frattasi delle aree immediatamente circostanti l' asse viario di via Palermo (con l' eccezione del comparto n°14), caratterizzate da edilizia disomogenea con alternanza di fabbricati di recente costruzione ad alta densità abitativa e volumetrica e preesistenti episodi di edilizia povera, rurale e/o fatiscente, con pochi casi ancora ben conservati.

Malgrado le numerose alterazioni subite sussiste, ancora leggibile, l' impronta dell' impianto urbano originario precedente il 1908. Si trattava di un sistema insediativo lineare di penetrazione lungo la vallata, costituito da residenze con tipologia unifamiliare a schiera tipiche delle periferie cresciute lungo gli assi stradali. Tale impronta, ove possibile, va salvaguardata.

In detta zona sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione per gli edifici fatiscenti o fortemente degradati, nel rispetto della normativa sismica e delle norme dettate per i singoli comparti relative alle altezze massime consentite ed ai rapporti di copertura.

E' consentita la sopraelevazione di un solo piano nel rispetto dei limiti di altezza massima individuata per i singoli comparti e della normativa antisismica.

P.P.R. AMBITO B - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nei lotti ineditati è consentita l' edificazione reattivamente al completamento di comparto e/o di isolato secondo le norme di seguito indicate per i singoli comparti nell' allegata Scheda 2.

In generale, salvo diversa specificazione la superficie edificabile interna al lotto non può superare il 70% della superficie del lotto per i lotti fino a 200 mq., il 60% per i lotti compresi fra i 200 e i 400 mq, il 50% per i lotti superiori a 400 mq. Gli spazi liberi sono di pertinenza delle abitazioni e saranno sistemati esclusivamente a verde o parcheggi.

E' prescritto il mantenimento dell' allineamento stradale esistente, salvo casi particolari valutati dall' amministrazione comunale o diversa prescrizione per singoli comparti.

Nei casi in cui in base alle presenti norme ed alla forma ed alle dimensioni del lotto risultasse la possibilità di realizzare un edificio di profondità pari o maggiore a metri 13, per i fronti lungo la via Palermo è prescritto un arretramento di metri 2.50 a partire dalla II elevazione fuori terra secondo l' allegato schema di sezione tipo.

Stante l' assoluta disomogeneità tipologica che caratterizza la zona non si reputa determinante la continuità delle linee di gronda o dello skyline; di contro tale soluzione sarebbe poco produttiva per il carico demografico già esistente nell' area e per il sovraccarico urbanistico che comporterebbe, con effetti negativi da un punto di vista della sicurezza antisismica, anche per la mancanza di efficienti vie di fuga.

Strumento di attuazione è la concessione edilizia per singoli lotti salvo i casi specificati in dettaglio.

Per ogni altra prescrizione specifica relativa ai singoli comparti si rimanda alla allegata Scheda n° 2.

Art.12. Zone BC di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Si tratta di zone dell' ambito di progetto caratterizzate da edilizia in parte degradata ed altamente disomogenea con numerosi episodi di disorganizzazione urbanistica: edilizia spontanea, mancanza di allineamenti, carenza di strutture viarie, etc., per le quali in generale non sono ipotizzabili interventi per singoli lotti.

Per dette zone è quindi previsto in generale un intervento unitario di riordino e riqualificazione urbanistica su tutto il comparto, tendente a conservare gli episodi più significativi, ma allo stesso tempo adeguare in dotazione di servizi e strutture viarie i singoli comparti.

Nei comparti nei quali è previsto l' intervento unitario dovranno essere cedute al comune le aree per la realizzazione di spazi verdi attrezzati o parcheggi secondo le quantità previste dalla relativa normativa e secondo quanto indicato negli allegati schemi planimetrici in scala 1:1.000.

Città di Macerata



REGIONE SICILIANA
Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente
Dipartimento Reg.le Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
 VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
 VISTI i DD.II. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968 n. 1444;
 VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
 VISTO l'art. 3, comma 4 della L. n. 241 del 07/08/1990;
 VISTO l'art. 9 della L.R. n. 40/95;
 VISTO l'art. 23 della L.R. n. 8 del 12/01/2012;
 VISTO l'art. 59 della L.R. n. 6 del 14 maggio 2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la successiva deliberazione n. 200 del 10/06/2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il "modello metodologico" di cui al comma 1 della medesima norma;
 VISTO il foglio prot. n. 238964/RG del 04/10/2012, pervenuto il 09/10/2012 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in pari data al n. 20740, con il quale il Dirigente del Dipartimento "Area Coordinamento Urbanistica Dipartimento Pianificazione Urbanistica" del Comune di Messina ha trasmesso per l'approvazione di competenza di cui ai sensi dell'artt. 3 e 4 della L.R. n. 71/78, la variante allo strumento urbanistico vigente finalizzata alla modifica delle Norme Tecniche di Attuazione per il miglioramento delle condizioni di sicurezza del territorio;
 VISTA l'ulteriore corrispondenza ed in ultimo il foglio prot. n. 2013/73946 del 21/03/2013 pervenuto il 27/03/2013 ed acquisito in pari data al protocollo al n. 6744 di questo Assessorato con il quale il Comune di Messina ha riscontrato quanto richiesto con nota Dipartimentale prot. n. 22343 del 29/10/2012 con cui sono stati sospesi, anche, i termini di legge per le determinazioni di questo Assessorato;
 VISTI i Verbali redatti a seguito di conferenza dei servizi dell'1 Settembre e dell'8 Novembre dell'anno 2011 ed il "Verbale Incontro di Lavoro" del 4 Ottobre 2011;
 VISTA la delibera consiliare n. 15/C del 20/02/2012 avente ad oggetto: "Variante parziale alle Norme di attuazione per il miglioramento delle condizioni di sicurezza del territorio comunale" di cui fa parte integrante la proposta di deliberazione n. 75 del 29/11/2011;
 VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/78, relativi alla superiore delibera consiliare n. 15/C del 20/02/2012;
 VISTA la certificazione a firma congiunta del Commissario Straordinario e del Segretario Generale e del Dirigente del Dipartimento del Comune di Messina, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione nonché attestante che avverso la variante in argomento, non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni entro e fuori termini;
 VISTA la nota prot. n. 28684 del 01.02.2013 a firma Dirigente del Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Messina, pervenuta in data 08.02.2013 ed assunta al protocollo di questo Assessorato in data 13.02.2013 al prot. n 3190 di comunicazione al Servizio 1VIA-VAS relativa all'esclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica della Variante di che trattasi ai sensi della normativa vigente;
 VISTA la nota prot. n. 7086 del 03/04/2013 con la quale l'U.O. 3.1 del Servizio3/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 10 del 03/04/2013, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:
 <<...Omissis...
RILEVATO che:
 Il Comune di Messina, risulta dotato di un P.R.G., approvato con D. Dir. n.686 del 02/09/2002. Con deliberazione n.93/CV del 19/11/2012 il Consiglio comunale ha dato mandato all'Amministrazione di predisporre l'approfondimento della suscettività edificatoria della vallata del Torrente Trapani, prevedendo la sospensione per un periodo massimo di sei mesi del rilascio di

nuove concessioni edilizie.

Sulla base di un rapporto del Dipartimento Ingegneria civile, giusta deliberazione di incarico della Giunta Municipale n.144 del 24/02/2011 (dove emergono nella zona del Torrente Trapani diverse problematiche di carattere geotecnico, idraulico, e di funzionalità di mobilità urbana), in considerazione dei volumi realizzabili a breve/medio e lungo termine, il Comune ha ritenuto disciplinare la realizzazione di eventuali ulteriori insediamenti e conseguentemente ha integrato le Norme tecniche di attuazione approvate con D.D.R. n.686/2002, con norme specifiche applicarsi per tutti i volumi da realizzare nella Vallata del Torrente Trapani oggetto dello scatto, nonché in altre aree che hanno particolari criticità, al fine di ridurre i rischi di natura geomorfologica, geotecnica, idraulica e di mobilità urbana ed, ove possibile, per i volumi in corso di realizzazione.

Per quanto sopra, L'Ente comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15/C del 20/02/2012, ha pertanto proceduto ad adottare la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. per il miglioramento delle condizioni di sicurezza del territorio comunale.

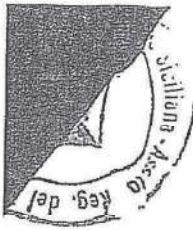
La variante alle suddette Norme tecniche di attuazione è riassunta nei seguenti punti ed è contenuta nella proposta di delibera n. 75 del 29/11/2011, costituente parte integrante della deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 15/C del 20/02/2012:

- 1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dei territori deve essere accompagnata anche da Studio di compatibilità geologica.
- 2) In fase di esecuzione dei lavori ridurre il più possibile le entità delle opere di escavazione di conseguenza la quantità di materiale di risulta per evitare modifiche alla stratigrafia preesistente del terreno.
- 3) Le opere murarie di contenimento delle terre di altezza fino a 1,00 m devono essere realizzate in muratura di pietrame a secco o similare.....;
- 4) Tutti gli interventi antropici che prevedono la realizzazione di opere di sostegno di altezza superiore a 1,00m, devono prevedere prioritariamente muri di sostegno verdi..... Non ammesse, salvo deroghe... opere di cemento armato o in calcestruzzo.....;
- 5) Tutti gli interventi antropici devono prevedere una gestione delle acque bianche molto accurata, rappresentata da uno studio idraulico di dettaglio..... e con le planimetrie di cui alle lettere a),b),c),d),e),f) contenute nel medesimo punto di cui alla proposta di delibera n.75 del 29/11/2011;
- 6) Non è consentito realizzare focoli interrati esterni alla proiezione del perimetro delle coperte di edifici, fatta salva una intercapedine di larghezza massima utile non superiore a 1,5m;
- 7) La sistemazione delle scarpate è realizzata con sistemi di ingegneria naturalistica.....
- 8) Tutti gli interventi antropici devono prevedere edifici con tetti verdi a giardino.....;
- 9) Devono essere condotte particolari analisi geologiche, geotecniche e geosistemiche in relazione alla effettiva stratigrafia dei terreni.....;
- 10) Per gli interventi che comportano volumetrie superiori a 8.000 mc di volume computato ai sensi dell'art.3 delle N.A. valgono le norme contenute nel medesimo punto della proposta di deliberazione n.75 del 29/11/2011.
- 11) All'istanza della C.E. o alla D.I.A. deve essere allegato elaborato grafico specifico..
- 12) Per tutte le richieste di titolo abilitativo edilizio sull'intero territorio comunale deve essere prodotta sovrapposizione dell'area di intervento con la carta di suscettività all'urbanizzazione allegata al P.R.G. vigente.

Dalla proposta di Deliberazione n.75 del 29/11/2011, allegata al citato atto deliberativo n. 20/02/2012 di cui è parte integrante, si rileva "che la presente variante parziale è esecutiva ai sensi della procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del paragrafo 1.2 punto 6 della metodologia procedurale della valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi nella Regione Siciliana", approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 10/06/2010, in quanto riguarda modifiche normative che non comportano aumenti di volumi edificabili".

Al riguardo, questo Assessorato con la citata nota prot. n. 22343 del 29/10/2012 ha richiesto al Comune di trasmettere la documentazione relativa all'avvenuta formale conclusione dell'esclusione al Servizio VAS-VIA di questo ARTA, ai sensi del punto 8 del medesimo regolamento. La superiore richiesta è stata riscontrata con la citata nota Comunale prot. n. 20/21/03/2013 pervenuta in data 22/03/2013 con la quale è stata trasmessa la nota di esclusione del 1/02/2013 di comunicazione al Servizio VAS-VIA e per conoscenza a questo Assessorato. Deliberazione di Giunta n. 200 del 10/06/2009.

Il Comune inoltre con la suddetta nota prot. n. 20/13/73946 del 21/03/2013, ha concesso la variante in argomento è "di adozione di variante normativa, senza alcun aumento di volumi edificabili".



volumetria, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio."

CONSIDERATO che:

Dalla certificazione del Commissario Straordinario risulta che sono state osservate le procedure di legge relative alla pubblicazione e che a seguito della stessa non sono state presentate al Comune osservazioni/opposizioni entro e fuori termini;
La variante alle N.T.A. si è resa necessaria al fine di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio comunale;
Può concordarsi con il Comune, riguardo alla non assoggettabilità della variante in argomento alle procedure di VAS, ai sensi del paragrafo 1.2 punto 6 del "Modello metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi nella Regione Siciliana", approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.200 del 10/06/2010, in quanto riguarda modifiche normative che non comportano aumento del carico urbanistico;
Pertanto che si possa chiudere il relativo procedimento di variante urbanistica;
Analogamente, non si ritiene necessario l'acquisizione del parere dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.13 della L.R. 64/74, trattandosi di una variante di tipo regolamentare normativo che già è stata oggetto di valutazioni di carattere idrogeologico e sismico (vedi conferenze sopra citate) e che detta le procedure e definisce gli approfondimenti occorrenti al rilascio dei titoli abilitativi a costruire
per quanto sopra, rilevato e considerato questa U.O. 3.1 del Servizio 3/DRU,

è del parere

di ritenere la variante allo strumento urbanistico per l'introduzione di "norme integrative per la realizzazione di interventi edilizi nella vallata del Torrente Trapani e tutte le zone, ovunque ricadenti sul territorio comunali anche se parzialmente interessate dall'intervento edificatorio, che - sulla base della carta della suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente PRG (All.6°A1/G, 6°A/G2 6B1/G, 6B2/G, 6B3/G, 6C1/G, 6C2/G) - non risultano classificati come "Aree stabili" adottata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 15/C del 20/02/2012, meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 71/78.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica espresso con il voto n.122 del 08/05/2013 che di seguito parzialmente si trascrive:

<<... Omissis...

VISTA la documentazione allegata al suddetto parere;

UDITI i relatori che hanno illustrato la proposta di parere favorevole formulata dall'Ufficio e relativa all'integrazione delle norme di attuazione del vigente PRG, adottata sulla base del Rapporto del Dipartimento d'Ingegneria Civile dell'Università di Messina, incaricato dall'Amministrazione di predisporre un approfondimento sulla suscettività edificatoria della vallata del Torrente Trapani in considerazione dei volumi realizzabili a breve/medio e lungo termine;

CONSIDERATO CHE può concordarsi con quanto espresso nel parere dell'Ufficio anche in relazione all'assenza per la variante in argomento, dell'obbligo di assoggettabilità a verifica VAS nel rispetto di quanto previsto da "Modello metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi nella Regione Siciliana", approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 200 del 10/06/2009, trovandosi in presenza di una variante normativa regolamentare che non esclude il rispetto della procedura di verifica ex art. 12 D.lgs. 152/06, per i piani attuativi da redigersi su dette aree prima della loro attuazione;

CONSIDERATO nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere il parere dell'Ufficio, che è pertanto parte integrante del presente voto;

per quanto sopra il Consiglio esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione della variante al vigente PRG del Comune di Messina, adottata ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 71/78 dal Consiglio Comunale, con l'atto deliberativo n. 15/C del 20/02/2012 e finalizzata alla modifica delle norme tecniche di attuazione.>>;

RITENUTO di poter condividere il superiore parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n.122 del 08/05/2013 assunto con riferimento alla proposta dell'U.O. 3.1 del Servizio 3/DRU n. 10 del 03/04/2013;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

DECRETA

ART.1) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 4 della L. R. n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità al voto n.122 del 08/05/2013 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica è approvata la variante al P.R.G. vigente del Comune di Messina, finalizzata alla modifica delle Norme Tecniche di Attuazione per il miglioramento delle condizioni di sicurezza del territorio comunale, adottata con

- delibera consiliare n. 15/C del 20/02/2012;
- ART. 2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:
1. Parere n. 10 del 03/04/2013 reso dall'U.O. 3.1 del Servizio 3/D.R.U.;
 2. Nota n. 122 del 08/05/2013 reso da Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
 3. Delibera C.C. n. 15/C del 20/02/2012 di adozione della variante;
- ART. 3) La variante di cui al presente decreto dovrà essere depositata, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.
- ART. 4) Il Comune di Messina resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.
- ART. 5) Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni dalla data di pubblicazione o notificazione;

Palermo, 22 Maggio 2013

Il Dirigente del Servizio
Arch. Teresa Longo

Il Funzionario Direttivo
(Orto Scaduto)

IL DIRIGENTE GENERALE
(Dott. Gaetano Gulfo)



N=48800

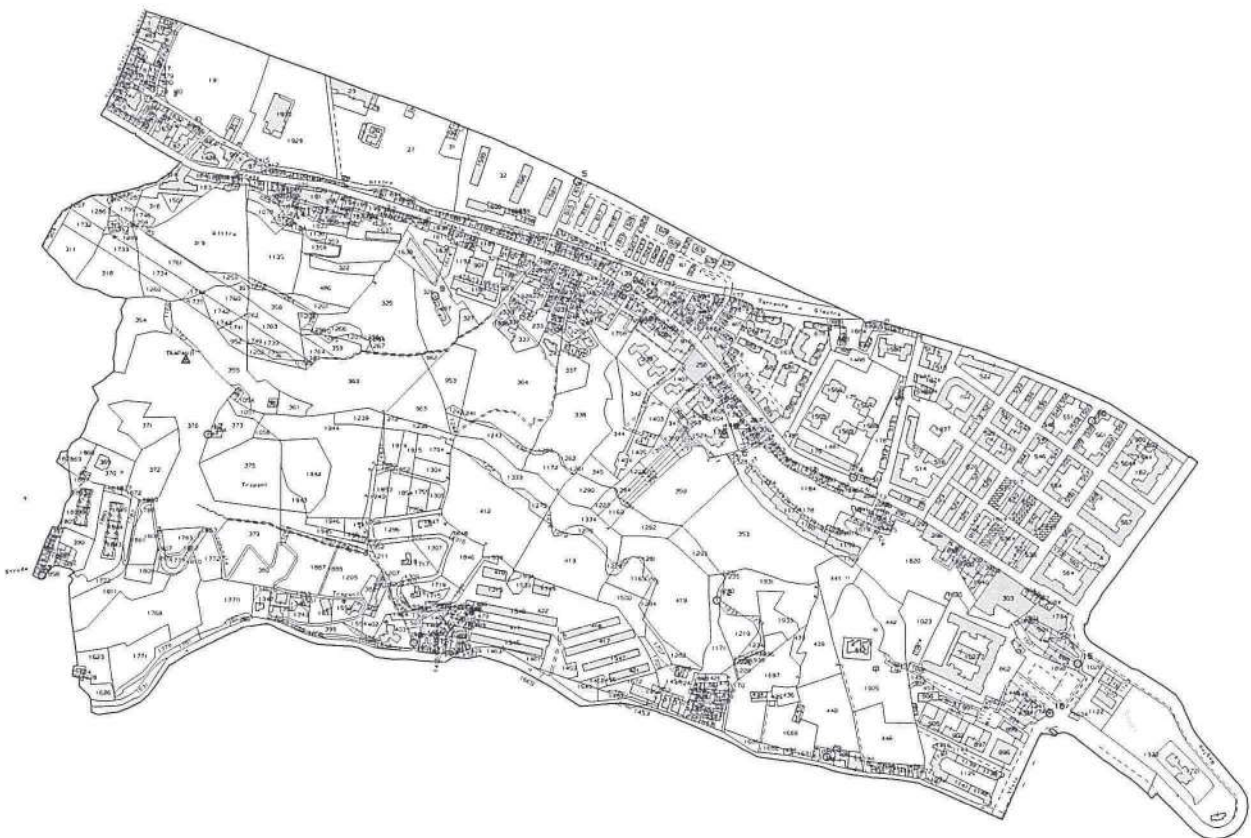
E=48200

1 Particella: 1767

12-Sel-2025 11.30.25
Protocollo pratica T107859/2025

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1910.000 x 1380.000 m.

Comune: (ME) MESSINA
Foglio: 108



Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/09/2025

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di MESSINA (F158) provincia MESSINA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 4



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati di proprietà: Dal 21/02/2003 al 04/02/2014 Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni

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

Foglio 108 Particella 1757 Subalterno 3

Indirizzo: VIA PALERMO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 23,24, Zona censuaria 2, Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 25 m²

Dati di superficie: Totale: 25 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MESSINA (F158) (ME) Foglio 108 Particella 1757



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati di proprietà: Dal 21/02/2003 Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

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

Foglio 108 Particella 1757 Subalterno 6

Indirizzo: VIA PALERMO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 59,96, Zona censuaria 2, Categoria C/2^b, Classe 4, Consistenza 27 m²

Dati di superficie: Totale: 27 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MESSINA (F158) (ME) Foglio 108 Particella 1757



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati di proprietà: Dal 21/02/2003 **Proprieta'** per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati identificativi: Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **108** Particella **1757** Subalterno **16**

Indirizzo: VIA PALERMO n. 481 Piano 4

Dati di classamento: Rendita: **Euro 255,65**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/2^{c)}**, Classe **10**, Consistenza **5,5** vani

Dati di superficie: Totale: **91 m²** Totale escluse aree scoperte ^{d)}: **83 m²**

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **MESSINA (F158) (ME)** Foglio **108** Particella **1757**



Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati di proprietà: Dal 19/06/2007 al 24/10/2019 **Proprieta'** per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati identificativi: Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Dati di classamento: Rendita: **Euro 306,78**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/4^{e)}**, Classe **12**, Consistenza **9,0** vani

Dati di superficie: Totale: **223 m²** Totale escluse aree scoperte ^{d)}: **204 m²**

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **MESSINA (F158) (ME)** Foglio **100** Particella **1432**

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

b) C/2: Magazzini e locali di deposito

c) A/2: Abitazioni di tipo civile

d) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

e) A/4: Abitazioni di tipo popolare

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. 54859 04/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Palermo

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 108

Particella: 1757

Subalterno: 16

Compilata da:
Nuccio Enrico

Iscritto all'albo:
Architetti

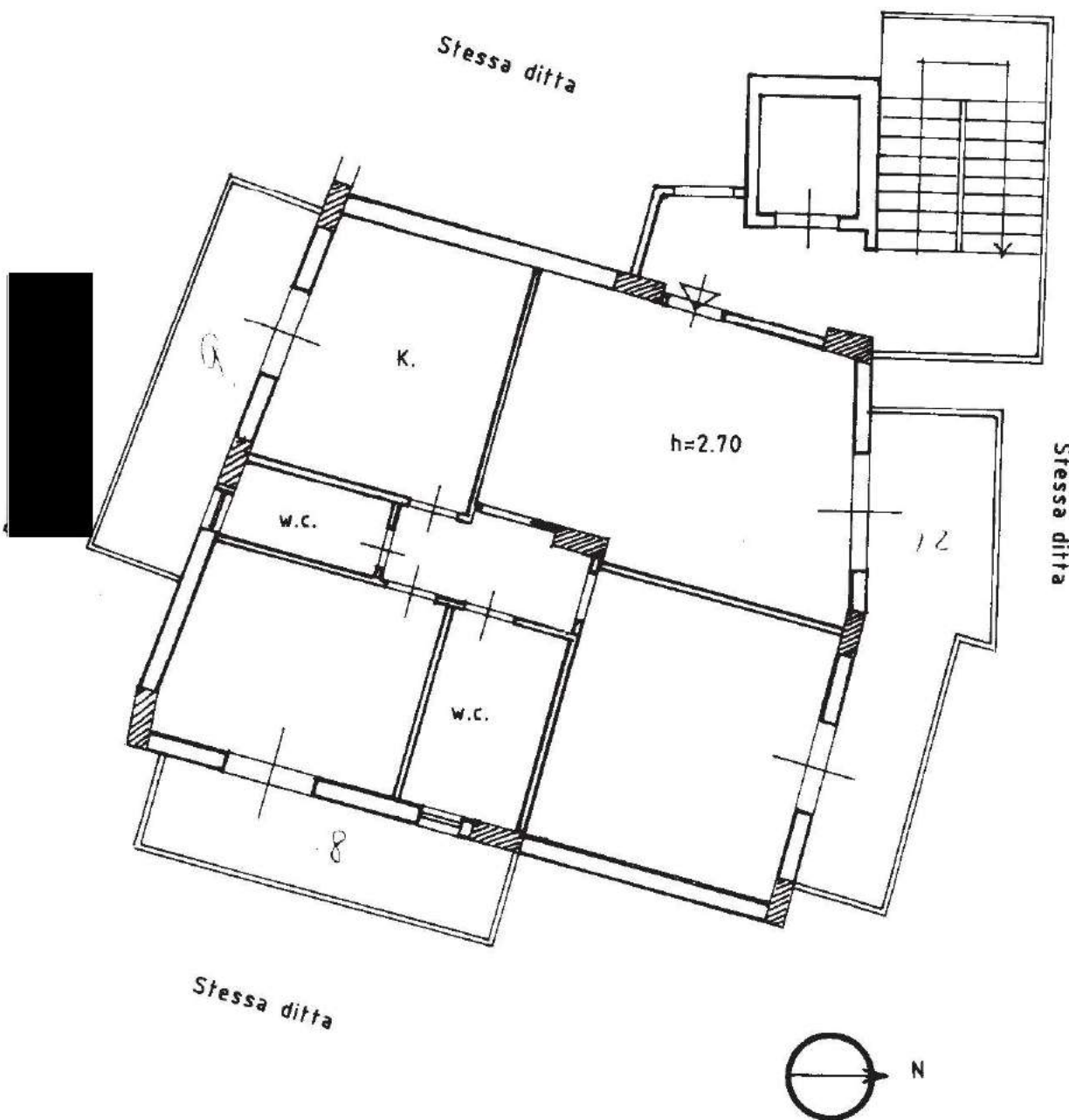
Prov. Messina

N. 117

Scheda n. 1

Scala 1:100

QUARTO PIANO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2025 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 108 - Particella 1757 - Subalterno 16 >
VIA PALERMO n. 481 Piano 4

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. 54859 04/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Palermo

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 108

Particella: 1757

Subalterno: 6

Compilata da:
Nuccio Enrico

Iscritto all'albo:
Architetti

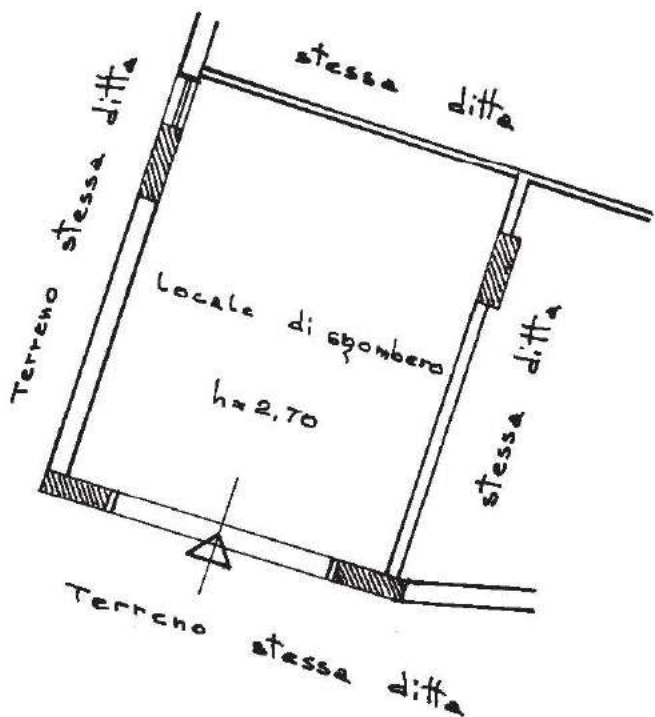
Prov. Messina

N. 117

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA





TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

SEZIONE FALLIMENTARE

N. 54/2025 R.G.Es.IMM.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

VIA PALERMO N. 481 - MESSINA

GIUDICE:

G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

Avv. Antonio Visco

ALLEGATO N. 5 – DEBITI CONDOMINIALI

TECNICO INCARICATO:

Ing. Concetta Marletta

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2009

C.F.: MRLCCT71H65F158S

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3385900175

email: cmarletta@tiscali.it

PEC: concetta.marletta@ingpec.eu

CONDOMINIO CARLOTTA 98158 MESSINA

Codice Fiscale: 97074110830

c/ Consulente Immobiliare

98124 MESSINA

Telefono : 090-2132448 - Email:

Scala : U - Interno : 7
Preventivo : ORD.2025
Importo 5 : 3.644,09

Messina 29.10.2025

Egregio Condomino,

Le trasmetto l'estratto conto a tutto il 30.10.2025 consumi idrici al 30.08.2025.

Scadenza	Imp. Rata	Pagato	Data Pag.	Saldo
Residuo Prec.	1.012,82	600,00	10/09/2025	412,82
28/01/2025	110,00	0,00		110,00
28/03/2025	110,00	0,00		110,00
28/05/2025	110,00	0,00		110,00
28/07/2025	110,00	0,00		110,00
28/09/2025	110,00	0,00		110,00
TOTALI	1.562,82	600,00		962,82
CONSUMI IDRICI AL 30.08.2025 SALVO CONGUAGLIO				2.681,27
Totale Sollecito				3.644,09

E.& O.