



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

175/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Paolo PETROLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. Francesco MALARA

CF:MLRFNC77M04F158O

con studio in MESSINA (ME) VIA CIRCUITO

telefono: 3407802259

email: FRANCESCOMALARA2@HOTMAIL.COM

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLAFRANCA TIRRENA via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **216,00** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra ed è composta da un corpo principale a destinazione residenziale e da un corpo accessorio distaccato adibito a deposito, entrambi prospicienti su un'ampia corte di pertinenza. L'ingresso all'appartamento avviene su un corridoio che disimpegna i vari ambienti della zona giorno e della zona notte. L'abitazione comprende una cucina spaziosa e un ampio soggiorno; la zona notte è costituita da due camere da letto di ampie dimensioni e una terza camera. I servizi includono due bagni, una lavanderia e tre comodi ripostigli distribuiti strategicamente. il deposito è situato in posizione d'angolo rispetto alla corte. Si precisa che tale manufatto, come indicato nel corpo della perizia, risulta privo di titolo abilitativo e non sanabile. L'immobile gode di un'estesa area esterna esclusiva che circonda l'abitazione su più lati, suddivisa in una zona patio pavimentata e in una corte adibita a parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per divisione/costituzione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2012.

A.1 **deposito artigianale**, composto da deposito e corte.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 57,85 Euro, indirizzo catastale: via don Giovanni Minzoni, 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per divisione/costituzione
- foglio 1 particella 1728 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni, 16, piano: T, derivante da Variazione per divisione/costituzione di BCNC Corte comune al sub 10 e al sub 11

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	216,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,22 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.907,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.620,00
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

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 **giudiziale**, stipulata il 11/01/2019 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 110 di repertorio, registrata il 05/07/2021 a Messina ai nn. 17954/1711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 189989.17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/09/2023 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina ai nn. 3171 di repertorio, trascritta il 10/10/2023 a Messina ai nn. 28063/22187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non esiste un condominio essendo tutti gli immobili del fabbricato in comproprietà indivisa degli stessi soggetti con medesime quote

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974 fino al 28/08/1998), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato, presentata il 26/07/1977 con il n. 3867 di protocollo, rilasciata il 24/10/1977 con il n. 89 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione lavori (Art. 5 LR. 10/08/1985, N. 37) **N. 57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica e rifacimento dei prospetti e la terrazza, presentata il 22/06/2012 con il n. 11405 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012 con il n. 57 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. N.41/2019, l'immobile

ricade in zona Sottozona B2: Completamento e recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone B: Aree totalmente o parzialmente edificate

1) La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. Questa zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3 per le quali sono indicate, negli articoli successivi, ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi. In ogni caso, in tutte le sottozone, è consentito trasformare l'edificato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti ed è inoltre consentito applicare l'art.39 L.R. 19/72, l'art.28 L.R. 21/73, l'art.21 L.R. 71/78

2) Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni Convenzionate) e progetti urbanistici esecutivi dovranno tendere al recupero di un tessuto urbanistico ed edilizio più ordinato e razionale, soprattutto per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, i servizi e il verde pubblico e dovranno, comunque, rispettare le norme di seguito indicate per ciascuna sottozona, nonché quelle particolari eventualmente previste per ulteriori sottozone dagli strumenti attuativi, ivi comprese ulteriori limitazioni per le destinazioni d'uso. In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali, in sede di intervento edilizio diretto in assenza di strumenti attuativi, sono consentite soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali. In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), c2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), i) di cui al precedente art.20. È consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attuali

Art.27 - Sottozona B2: Completamento e recupero

1) La sottozona B2 comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.25. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

2) Nella sottozona B2 sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9);

b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50;

c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50

3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura esterna con struttura in alluminio e vetri (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01), normative antisismiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico per presentazione pratica presso il Comune: €1.000,00
- diritti di segreteria comune: €20,00
- tariffa Comune: €15,00
- sanzione: €1.000,00
- rimozione e smaltimento struttura in alluminio e vetro: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a diversa distribuzione degli spazi interni.

La chiusura esterna con struttura in alluminio e vetri non si ritiene sanabile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: deposito realizzato in assenza di licenza edilizia (normativa di riferimento: L. 1150/42, L. 765 del 1967, TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione struttura perimetrale deposito comprensiva di oneri di sicurezza gestione dei rifiuti secondo le normative vigenti.: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a deposito esterno

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/08)

L'immobile risulta ..

Da verificare

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/08)

L'immobile risulta ..

Da verificare

BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA VIA DON GIOVANNI MINZONI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **216,00** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra ed è composta da un corpo principale a destinazione residenziale e da un corpo accessorio distaccato adibito a deposito, entrambi prospicienti su un'ampia corte di pertinenza. L'ingresso all'appartamento avviene su un corridoio che disimpegna i vari ambienti della zona giorno e della zona notte. L'abitazione comprende una cucina spaziosa e un ampio soggiorno; la zona notte è costituita da due camere da letto di ampie dimensioni e una terza camera. I servizi includono due bagni, una lavanderia e tre comodi ripostigli distribuiti strategicamente. il deposito è situato in posizione d'angolo rispetto alla corte. Si precisa che tale manufatto, come indicato nel corpo della perizia, risulta privo di titolo abilitativo e non sanabile. L'immobile gode di un'estesa area esterna esclusiva che circonda l'abitazione su più lati, suddivisa in una zona patio pavimentata e in una corte adibita a parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per divisione/ costituzione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Messina, Milazzo.

SERVIZI

asilo nido

mediocre 

biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 121 km	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 220 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1,7 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[230,37 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250922-083105-13123 registrata in data 22/09/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	205,00	x	100 %	=	205,00
patio	25,00	x	30 %	=	7,50
patio	35,00	x	10 %	=	3,50
Totale:	265,00				216,00

ACCESSORI:

deposito artigianale, composto da deposito e corte.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 57,85 Euro, indirizzo catastale: via don Giovanni Minzoni, 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per divisione/ costituzione
- foglio 1 particella 1728 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni, 16, piano: T, derivante da Variazione per divisione/ costituzione di BCNC
Corte comune al sub 10 e al sub 11

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	62,00	x	20 %	=	12,40
corte comune	25,00	x	10 %	=	2,50
corte comune	66,00	x	2 %	=	1,32
Totale:	153,00				16,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.354,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/11/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87
Superfici accessorie:
Prezzo: 98.000,00 pari a 1.126,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/06/2023
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Superfici principali e secondarie: 144
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/09/2024
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Superfici principali e secondarie: 87
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/09/2024
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Superfici principali e secondarie: 97
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 463,92 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/06/2024
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Superfici principali e secondarie: 117
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.282,05 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/07/2024
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 129.000,00 pari a 1.172,73 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.481,48 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 960,00

Borsinoimmobiliare.it (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: CENTRO ABITATO Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 651,00

Valore massimo: 1.070,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

K1	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

Coefficiente di conversione da categoria catastale immobile da valutare a Tipologia Edilizia OMI Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tabella 1, colonna 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI elencate nella colonna 2. Poiché quest'ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il Valore Normale Unitario moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati nella colonna 3 (si moltiplica quando si passa da categoria catastale superiore a Tipologia Edilizia OMI di valenza inferiore, si divide nel caso contrario).

TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/4	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni di tipo economico	1

Nel caso in esame si avrà:

	€/mq
Valore OMI minimo ((1° semestre 2025)	650,00
Valore OMI massimo (1° semestre 2025)	960,00
K1	0,00
K2	0,20
K	0,15
valore normale unitario OMI	696,50
C coefficiente correttivo OMI	1,000
valore corretto OMI	696,50
• Valore normale unitario OMI 696,50 €/mq	

comparabile	prezzo	mq	€/mq
1	130.000	96	1354,17
2	98.000	87	1.126,44
3	120.000	144	833,33
4	145.000	87	1.666,67
5	45.000	97	463,92
6	150.000	117	1.282,05
7	129.000	110	1.172,73
8	200.000	135	1.481,48
9	110.000	125	<u>880,00</u>
	Valore medio		1.140,09

• **Valore medio unitario rilevato 1.140,09 €/mq**

Quotazioni Borsinoimmobiliare.it
 Zona: Centro abitato
 Abitazioni in stabili di fascia media
 Valore minimo € 651,00
 Valore massimo € 1070,00

• **Valore massimo unitario Borsino Immobiliare 1070,00 €/mq**

Media dei Valori e riepilogo
Tabella riepilogativa

	€/mq
Valore normale unitario OMI	696,50
Valore medio unitario rilevato	1140,09
Valore massimo unitario Borsino Immobiliare	1070,00
	968,86

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	216,00	x	968,86	=	209.273,76
Valore superficie accessori:	16,22	x	968,86	=	15.714,91
					224.988,67

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 224.988,67**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 224.988,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsinoimmobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	216,00	16,22	224.988,67	224.988,67
				224.988,67 €	224.988,67 €

Riduzione del **33%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 74.246,26**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.835,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.907,41**

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: **€. 14.290,74**

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: **€. -3,33**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.620,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **114,95** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione posto al primo piano del fabbricato. L'ingresso disimpegna i vani principali, che comprendono una cucina abitabile, un soggiorno e la zona notte composta da due camere da letto e servizi igienici. L'unità dispone di due balconi che garantiscono un buon affaccio e luminosità agli ambienti interni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.772,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.300,00
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
Occupato da uno dei comproprietari

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 **giudiziale**, stipulata il 11/01/2019 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 110 di repertorio, registrata il 05/07/2021 a Messina ai nn. 17954/1711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 189989.17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/09/2023 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina ai nn. 3171 di repertorio, trascritta il 10/10/2023 a Messina ai nn. 28063/22187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non esiste un condominio essendo tutti gli immobili del fabbricato in comproprietà indivisa degli stessi soggetti con medesime quote

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974 fino al 28/08/1998), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato, presentata il 26/07/1977 con il n. 3867 di protocollo, rilasciata il 24/10/1977 con il n. 89 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione lavori (Art. 5 LR. 10/08/1985, N. 37) **N. 57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica e rifacimento dei prospetti e la terrazza, presentata il 22/06/2012 con il n. 11405 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012 con il n. 57 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. N.41/2019, l'immobile ricade in zona Sottozona B2: Completamento e recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone B: Aree totalmente o parzialmente edificate

1) La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. Questa zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3 per le quali sono indicate, negli articoli successivi, ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi. In ogni caso, in tutte le sottozone, è consentito trasformare l'edificato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti ed è inoltre consentito applicare l'art.39 L.R. 19/72, l'art.28 L.R. 21/73, l'art.21 L.R. 71/78

2) Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni Convenzionate) e progetti urbanistici esecutivi dovranno tendere al recupero di un tessuto urbanistico ed edilizio più ordinato e razionale, soprattutto per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, i servizi e il verde pubblico e dovranno, comunque, rispettare le norme di seguito indicate per ciascuna sottozona, nonché quelle particolari eventualmente previste per ulteriori sottozone dagli strumenti

attuativi, ivi comprese ulteriori limitazioni per le destinazioni d'uso. In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali, in sede di intervento edilizio diretto in assenza di strumenti attuativi, sono consentite soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali. In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), c2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), i) di cui al precedente art.20. È consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attualmen

Art.27 - Sottozona B2: Completamento e recupero

1) La sottozona B2 comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inediticati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.25. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

2) Nella sottozona B2 sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9);

b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50;

c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora inediticati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50

3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura esterna con struttura in alluminio e vetri (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01), normative antisismiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico per presentazione pratica presso il Comune: €1.000,00
- diritti di segreteria comune: €20,00
- tariffa Comune: €15,00
- sanzione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a diversa distribuzione degli spazi interni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L. 1150/42, L. 765 del 1967, TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/08)

L'immobile risulta ..

Da verificare

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/08)

L'immobile risulta ..

Da verificare

BENI IN VILLAGGIO TIRRENO VIA DON GIOVANNI MINZONI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAGGIO TIRRENO via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **114,95** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

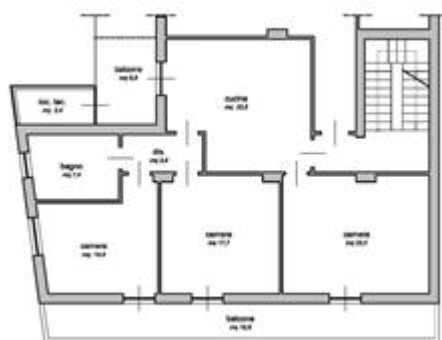
L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione posto al primo piano del fabbricato. L'ingresso disimpegna i vani principali, che comprendono una cucina abitabile, un soggiorno e la zona notte composta da due camere da letto e servizi igienici. L'unità dispone di due balconi che garantiscono un buon affaccio e luminosità agli ambienti interni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988

ristrutturato nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Messina, Milazzo.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 121 km	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 220 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 1,7 km
ferrovia distante 1,5 km

buono 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
mediocre 
scarso 
nella media 
buono 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[114,322 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250922-083105-13124 registrata in data
22/09/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	102,90	x	100 %	=	102,90
lavanderia	4,10	x	100 %	=	4,10
balcone	6,70	x	30 %	=	2,01
balcone	19,80	x	30 %	=	5,94
Totale:	133,50				114,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.354,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/11/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.126,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 463,92 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.282,05 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.172,73 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.481,48 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 960,00

Borsinoimmobiliare.it (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: CENTRO ABITATO Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 651,00

Valore massimo: 1.070,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

K1	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

Coefficiente di conversione da categoria catastale immobile da valutare a Tipologia Edilizia OMI. Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tabella 1, colonna 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI elencate nella colonna 2. Poiché quest'ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il Valore Normale Unitario moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati nella colonna 3 (si moltiplica quando si passa da categoria catastale superiore a Tipologia Edilizia OMI di valenza inferiore, si divide nel caso contrario).

TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/4	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni di tipo economico	1

Nel caso in esame si avrà:

	€/mq
Valore OMI minimo ((1° semestre 2025)	650,00
Valore OMI massimo (1° semestre 2025)	960,00
K1	0,50
K2	0,40
K	0,43
valore normale unitario OMI	781,75
C coefficiente correttivo OMI	1,000
valore corretto OMI	781,75

• **Valore normale unitario OMI 781,75 €/mq**

comparabile	prezzo	mq	€/mq
1	130.000	96	1354,17
2	98.000	87	1.126,44
3	120.000	144	833,33
4	145.000	87	1.666,67
5	45.000	97	463,92
6	150.000	117	1.282,05
7	129.000	110	1.172,73
8	200.000	135	1.481,48
9	110.000	125	<u>880,00</u>

Valore medio 1.140,09

- **Valore medio unitario rilevato 1.140,09 €/mq**

Quotazioni Borsinoimmobiliare.it

Zona: Centro abitato

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo € 651,00

Valore massimo € 1070,00

- **Valore massimo unitario Borsino Immobiliare 1070,00 €/mq**

Media dei Valori e riepilogo

Tabella riepilogativa

	€/mq
Valore normale unitario OMI	781,75
Valore medio unitario rilevato	1140,09
Valore massimo unitario Borsino Immobiliare	1070,00
	997,28

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,95 x 997,28 = **114.637,34**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.637,34**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.637,34**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsinoimmobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,95	0,00	114.637,34	114.637,34
				114.637,34 €	114.637,34 €

Riduzione del **33%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 37.830,32**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.035,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.772,02**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.477,20**

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: **€. -5,18**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A immobile in costruzione allo stato rustico a VILAFRANCA TIRRENA via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **78,04** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in corso di costruzione è posta al primo piano del fabbricato; si presenta allo stato rustico, con la definizione degli spazi interni già realizzata tramite tramezzature in laterizio, ma privo di intonaci, impianti (elettrico, idrico, termico), massetti e rivestimenti. Sono tuttavia già presenti gli infissi esterni. L'appartamento è composto da un corridoio di disimpegno, due camere, un vano destinato a bagno, un ripostiglio e due balconi, che garantiscono l'affaccio esterno alle camere principali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.272,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.250,00
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/01/2019 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 110 di repertorio, registrata il 05/07/2021 a Messina ai nn. 17954/1711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 189989.17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/09/2023 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina ai nn. 3171 di repertorio, trascritta il 10/10/2023 a Messina ai nn. 28063/22187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non esiste un condominio essendo tutti gli immobili del fabbricato in comproprietà indivisa degli stessi soggetti con medesime quote

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974 fino al 28/08/1998), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato, presentata il 26/07/1977 con il n. 3867 di protocollo, rilasciata il 24/10/1977 con il n. 89 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione lavori (Art. 5 LR. 10/08/1985, N. 37) **N. 57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica e rifacimento dei prospetti e la terrazza, presentata il 22/06/2012 con il n. 11405 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012 con il n. 57 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. N.41/2019, l'immobile ricade in zona Sottozona B2: Completamento e recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone B: Aree totalmente o parzialmente edificate

1) La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. Questa zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3 per le quali sono indicate, negli articoli successivi, ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi. In ogni caso, in tutte le sottozone, è consentito trasformare l'edificato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti ed è inoltre consentito applicare l'art.39 L.R. 19/72, l'art.28 L.R. 21/73, l'art.21 L.R. 71/78

2) Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni Convenzionate) e progetti urbanistici esecutivi dovranno tendere al recupero di un tessuto urbanistico ed edilizio più ordinato e razionale, soprattutto per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, i servizi e il verde pubblico e dovranno, comunque, rispettare le norme di seguito indicate per ciascuna sottozona, nonché quelle particolari eventualmente previste per ulteriori sottozone dagli strumenti

attuativi, ivi comprese ulteriori limitazioni per le destinazioni d'uso. In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali, in sede di intervento edilizio diretto in assenza di strumenti attuativi, sono consentite soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali. In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), c2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), i) di cui al precedente art.20. È consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attualmen

Art.27 - Sottozona B2: Completamento e recupero

1) La sottozona B2 comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.25. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

2) Nella sottozona B2 sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9);

b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50;

c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50

3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica presso il catasto: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzata.

L'immobile è stato riclassato in categoria F/3, necessiterà di essere catasto nuovamente a fine lavori

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L. 1150/42, L. 765 del 1967, TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VILLAGGIO VILLAFRANCA TIRRENA VIA DON GIOVANNI MINZONI 16
IMMOBILE IN COSTRUZIONE ALLO STATO RUSTICO
DI CUI AL PUNTO A

immobile in costruzione allo stato rustico a VILLAGGIO VILLAFRANCA TIRRENA via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **78,04** mq per la quota di:

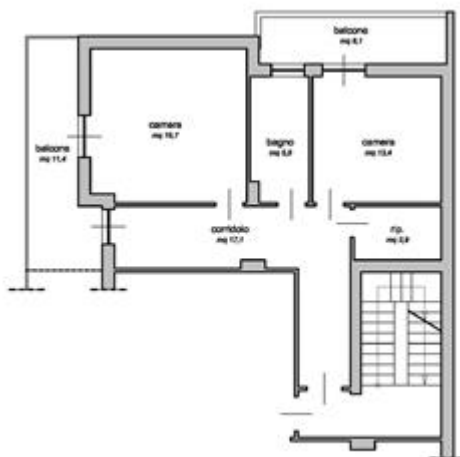
- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in corso di costruzione è posta al primo piano del fabbricato; si presenta allo stato rustico, con la definizione degli spazi interni già realizzata tramite tramezzature in laterizio, ma privo di intonaci, impianti (elettrico, idrico, termico), massetti e rivestimenti. Sono tuttavia già presenti gli infissi esterni. L'appartamento è composto da un corridoio di disimpegno, due camere, un vano destinato a bagno, un ripostiglio e due balconi, che garantiscono l'affaccio esterno alle camere principali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Messina). Il traffico nella zona

è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Messina, Milazzo.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 121 km	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 220 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1,7 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento	72,10	x	100 %	=	72,10
balcone	11,40	x	30 %	=	3,42
balcone	8,40	x	30 %	=	2,52
Totale:	91,90				78,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.354,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/11/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.126,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 463,92 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.282,05 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.172,73 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.481,48 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 960,00

Borsinoimmobiliare.it (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: CENTRO ABITATO Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 651,00

Valore massimo: 1.070,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

K1	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

Coefficiente di conversione da categoria catastale immobile da valutare a Tipologia Edilizia OMI Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tabella 1, colonna 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI elencate nella colonna 2. Poiché quest'ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il Valore Normale Unitario moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati nella colonna 3 (si moltiplica quando si passa da categoria catastale superiore a Tipologia Edilizia OMI di valenza inferiore, si divide nel caso contrario).

TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/4	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni di tipo economico	1

Nel caso in esame si avrà:

€/mq

Valore OMI minimo ((1° semestre 2025)	650,00
Valore OMI massimo (1° semestre 2025)	960,00
K1	0,50
K2	0,40
K	0,43
valore normale unitario OMI	781,75
C coefficiente correttivo OMI	1,000
valore corretto OMI	781,75

• **Valore normale unitario OMI 781,75 €/mq**

comparabile	prezzo	mq	€/mq
1	130.000	96	1354,17
2	98.000	87	1.126,44
3	120.000	144	833,33
4	145.000	87	1.666,67
5	45.000	97	463,92
6	150.000	117	1.282,05
7	129.000	110	1.172,73
8	200.000	135	1.481,48
9	110.000	125	<u>880,00</u>
	Valore medio		1.140,09

• **Valore medio unitario rilevato 1.140,09 €/mq**

Quotazioni Borsinoimmobiliare.it

Zona: Centro abitato

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo € 651,00

Valore massimo € 1070,00

• **Valore massimo unitario Borsino Immobiliare 1070,00 €/mq**

Media dei Valori e riepilogo

Tabella riepilogativa

	€/mq
Valore normale unitario OMI	781,75
Valore medio unitario rilevato	1140,09
Valore massimo unitario Borsino Immobiliare	1070,00
	997,28

Si ritiene che per completare l'immobile, attualmente allo stato rustico, con finiture medie, includendo oneri professionali e spese varie, il costo al mq sia di circa 600,00€, pertanto 997,28 € - 600,00€ = **397,28 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,04 x 397,28 = **31.003,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.003,73

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.003,73**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsinoimmobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	immobile in				
A	costruzione allo stato rustico	78,04	0,00	31.003,73	31.003,73
				31.003,73 €	31.003,73 €

Riduzione del **33%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 10.231,23**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.272,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.027,25**

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: **€. -4,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **114,95** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano del fabbricato, l'organizzazione degli spazi interni comprende un corridoio di disimpegno, una cucina abitabile, un soggiorno, da due camere da letto di ampie dimensioni, un bagno finestrato e due balconi che servono quasi tutti i vani principali, garantendo ottima luminosità e aerazione naturale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per divisione/ costituzione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.348,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.410,00
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
Occupato da uno dei comproprietari

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 **giudiziale**, stipulata il 11/01/2019 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 110 di repertorio, registrata il 05/07/2021 a Messina ai nn. 17954/1711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 189989.17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/09/2023 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina ai nn. 3171 di repertorio, trascritta il 10/10/2023 a Messina ai nn. 28063/22187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non esiste un condominio essendo tutti gli immobili del fabbricato in comproprietà indivisa degli stessi soggetti con medesime quote

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974 fino al 28/08/1998), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato, presentata il 26/07/1977 con il n. 3867 di protocollo, rilasciata il 24/10/1977 con il n. 89 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione lavori (Art. 5 LR. 10/08/1985, N. 37) **N. 57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica e rifacimento dei prospetti e la terrazza, presentata il 22/06/2012 con il n. 11405 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012 con il n. 57 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. N.41/2019, l'immobile ricade in zona Sottozona B2: Completamento e recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone B: Aree totalmente o parzialmente edificate

1) La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. Questa zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3 per le quali sono indicate, negli articoli successivi, ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi. In ogni caso, in tutte le sottozone, è consentito trasformare l'edificato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti ed è inoltre consentito applicare l'art.39 L.R. 19/72, l'art.28 L.R. 21/73, l'art.21 L.R. 71/78

2) Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni Convenzionate) e progetti urbanistici esecutivi dovranno tendere al recupero di un tessuto urbanistico ed edilizio più ordinato e razionale, soprattutto per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, i servizi e il verde pubblico e dovranno, comunque, rispettare le norme di seguito indicate per ciascuna sottozona, nonché quelle particolari eventualmente previste per ulteriori sottozone dagli strumenti

attuativi, ivi comprese ulteriori limitazioni per le destinazioni d'uso. In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali, in sede di intervento edilizio diretto in assenza di strumenti attuativi, sono consentite soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali. In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), c2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), i) di cui al precedente art.20. È consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attualmen

Art.27 - Sottozona B2: Completamento e recupero

1) La sottozona B2 comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inediticati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.25. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

2) Nella sottozona B2 sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9);

b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50;

c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora inediticati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50

3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura esterna con struttura in alluminio e vetri (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01), normative antisismiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico per presentazione pratica presso il Comune: €1.000,00
- diritti di segreteria comune: €20,00
- tariffa Comune: €15,00
- sanzione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mesi

Questa situazione è riferita solamente a diversa distribuzione degli spazi interni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L. 1150/42, L. 765 del 1967, TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/08)

L'immobile risulta ..

Da verificare

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/08)

L'immobile risulta ..

Da verificare

BENI IN VILLAGGIO TIRRENO VIA DON GIOVANNI MINZONI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAGGIO TIRRENO via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **114,95** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

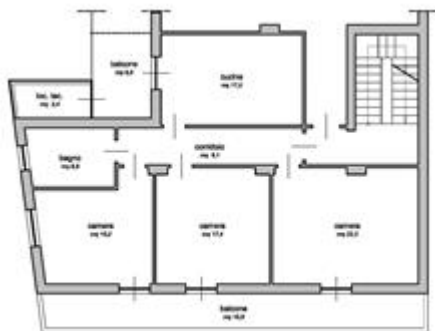
L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano del fabbricato, l'organizzazione degli spazi interni comprende un corridoio di disimpegno, una cucina abitabile, un soggiorno, da due camere da letto di ampie dimensioni, un bagno finestrato e due balconi che servono quasi tutti i vani principali, garantendo ottima luminosità e aerazione naturale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per divisione/ costituzione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988

ristrutturato nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Messina, Milazzo.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 121 km	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 220 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1,7 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 1,5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[243,95 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250922-083105-13125 registrata in data 22/09/2025

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	102,90	x	100 %	=	102,90
lavanderia	4,10	x	100 %	=	4,10
balcone	6,70	x	30 %	=	2,01
balcone	19,80	x	30 %	=	5,94
Totale:	133,50				114,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.354,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/11/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.126,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 463,92 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.282,05 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.172,73 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.481,48 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 960,00

Borsinoimmobiliare.it (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: CENTRO ABITATO Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 651,00

Valore massimo: 1.070,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

K1	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2

piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

Coefficiente di conversione da categoria catastale immobile da valutare a Tipologia Edilizia OMI Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tabella 1, colonna 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI elencate nella colonna 2. Poiché quest'ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il Valore Normale Unitario moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati nella colonna 3 (si moltiplica quando si passa da categoria catastale superiore a Tipologia Edilizia OMI di valenza inferiore, si divide nel caso contrario).

TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni di tipo civile	1

Nel caso in esame si avrà:

	€/mq
Valore OMI minimo (1° semestre 2025)	770,00
Valore OMI massimo (1° semestre 2025)	1150,00
K1	0,50
K2	0,50
K	0,50
valore normale unitario OMI	960,00
C coefficiente correttivo OMI	1,000
valore corretto OMI	960,00

- **Valore normale unitario OMI 781,75 €/mq**

comparabile	prezzo	mq	€/mq
1	130.000	96	1354,17
2	98.000	87	1.126,44
3	120.000	144	833,33
4	145.000	87	1.666,67
5	45.000	97	463,92
6	150.000	117	1.282,05
7	129.000	110	1.172,73
8	200.000	135	1.481,48
9	110.000	125	<u>880,00</u>
		Valore medio	1.140,09

- **Valore medio unitario rilevato 1.140,09 €/mq**

Quotazioni Borsinoimmobiliare.it

Zona: Centro abitato

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo € 651,00

Valore massimo € 1070,00

- **Valore massimo unitario Borsino Immobiliare 1070,00 €/mq**

Media dei Valori e riepilogo

Tabella riepilogativa

	€/mq
Valore normale unitario OMI	960,00
Valore medio unitario rilevato	1140,09
Valore massimo unitario Borsino Immobiliare	1070,00
	1056,70

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,95 x 1.056,70 = **121.467,66**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.467,66**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.467,66**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsinoimmobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,95	0,00	121.467,66	121.467,66
				121.467,66 €	121.467,66 €

Riduzione del **33%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 40.084,33**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.035,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 79.348,33

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 7.934,83

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: €. 3,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 71.410,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A immobile in costruzione allo stato rustico a VILLAGRANCA TIRRENA via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **78,04** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in corso di costruzione è posta al secondo piano del fabbricato, si presenta allo stato rustico "aperto", ovvero privo di qualsivoglia tramezzatura interna. L'unità è definita unicamente dal perimetro strutturale e dalle tamponature esterne; sono già stati installati gli infissi esterni. Risultano totalmente assenti impianti, intonaci, massetti e ogni tipo di finitura. Sono presenti due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per divisione/ costituzione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.765,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.690,00
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/01/2019 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 110 di repertorio, registrata il 05/07/2021 a Messina ai nn. 17954/1711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 189989.17

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 18/09/2023 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina ai nn. 3171 di repertorio, trascritta il 10/10/2023 a Messina ai nn. 28063/22187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non esiste un condominio essendo tutti gli immobili del fabbricato in comproprietà indivisa degli stessi soggetti con medesime quote

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974 fino al 28/08/1998), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato, presentata il 26/07/1977 con il n. 3867 di protocollo, rilasciata il 24/10/1977 con il n. 89 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione lavori (Art. 5 LR. 10/08/1985, N. 37) **N. 57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica e rifacimento dei prospetti e la terrazza, presentata il 22/06/2012 con il n. 11405 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012 con il n. 57 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. N.41/2019, l'immobile ricade in zona Sottozona B2: Completamento e recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone B: Aree totalmente o parzialmente edificate

1) La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. Questa zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3 per le quali sono indicate, negli articoli successivi, ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi. In ogni caso, in tutte le sottozone, è consentito trasformare l'edificato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti ed è inoltre consentito applicare l'art.39 L.R. 19/72, l'art.28 L.R. 21/73, l'art.21 L.R. 71/78

2) Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni Convenzionate) e progetti urbanistici esecutivi dovranno tendere al recupero di un tessuto urbanistico ed edilizio più ordinato e razionale, soprattutto per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, i servizi e il verde pubblico e dovranno, comunque, rispettare le norme di seguito indicate per ciascuna sottozona, nonché quelle particolari eventualmente previste per ulteriori sottozone dagli strumenti

attuativi, ivi comprese ulteriori limitazioni per le destinazioni d'uso. In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali, in sede di intervento edilizio diretto in assenza di strumenti attuativi, sono consentite soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali. In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), c2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), i) di cui al precedente art.20. È consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attuali

Art.27 - Sottozona B2: Completamento e recupero

1) La sottozona B2 comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.25. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

2) Nella sottozona B2 sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9);

b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50;

c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50

3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica presso il catasto: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzata.

L'immobile è stato riclassato in categoria F/3, necessiterà di essere catasto nuovamente a fine lavori

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L. 1150/42, L. 765 del 1967, TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VILLAGGIO VILLAFRANCA TIRRENA VIA DON GIOVANNI MINZONI 16
IMMOBILE IN COSTRUZIONE ALLO STATO RUSTICO
DI CUI AL PUNTO A

immobile in costruzione allo stato rustico a VILLAGGIO VILLAFRANCA TIRRENA via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **78,04** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in corso di costruzione è posta al secondo piano del fabbricato, si presenta allo stato rustico "aperto", ovvero privo di qualsivoglia tramezzatura interna. L'unità è definita unicamente dal perimetro strutturale e dalle tamponature esterne; sono già stati installati gli infissi esterni. Risultano totalmente assenti impianti, intonaci, massetti e ogni tipo di finitura. Sono presenti due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per divisione/ costituzione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Messina). Il traffico nella zona

è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Messina, Milazzo.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 121 km	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 220 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1,7 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento	72,10	x	100 %	=	72,10
balcone	11,40	x	30 %	=	3,42
balcone	8,40	x	30 %	=	2,52
Totale:	91,90				78,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.354,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/11/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.126,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 463,92 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.282,05 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.172,73 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.481,48 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 960,00

Borsinoimmobiliare.it (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: CENTRO ABITATO Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 651,00

Valore massimo: 1.070,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

K1	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

Coefficiente di conversione da categoria catastale immobile da valutare a Tipologia Edilizia OMI Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tabella 1, colonna 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI elencate nella colonna 2. Poiché quest'ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il Valore Normale Unitario moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati nella colonna 3 (si moltiplica quando si passa da categoria catastale superiore a Tipologia Edilizia OMI di valenza inferiore, si divide nel caso contrario).

TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni di tipo civile	1

Nel caso in esame si avrà:

	€/mq
Valore OMI minimo ((1° semestre 2025)	770,00
Valore OMI massimo (1° semestre 2025)	1150,00
K1	0,50
K2	0,50
K	0,50
valore normale unitario OMI	960,00
C coefficiente correttivo OMI	1,000
valore corretto OMI	960,00

- **Valore normale unitario OMI 960,00 €/mq**

comparabile	prezzo	mq	€/mq
1	130.000	96	1354,17
2	98.000	87	1.126,44
3	120.000	144	833,33
4	145.000	87	1.666,67
5	45.000	97	463,92
6	150.000	117	1.282,05
7	129.000	110	1.172,73
8	200.000	135	1.481,48
9	110.000	125	880,00
	Valore medio		1.140,09

- **Valore medio unitario rilevato 1.140,09 €/mq**

Quotazioni Borsinoimmobiliare.it

Zona: Policlinico Pistunina Tremestieri

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo € 651,00

Valore massimo € 1070,00

- **Valore massimo unitario Borsino Immobiliare 1070,00 €/mq**

Media dei Valori e riepilogo

Tabella riepilogativa

	€/mq
Valore normale unitario OMI	960,00
Valore medio unitario rilevato	1.140,09
Valore massimo unitario Borsino Immobiliare	1.070,00
	1056,70

Si ritiene che per completare l'immobile, attualmente allo stato rustico, con finiture medie, includendo oneri professionali e spese varie, il costo al mq sia di circa 650,00€, pertanto 1056,70 € - 650,00€ = **406,70 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,04 x 406,70 = **31.738,87**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 31.738,87

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 31.738,87

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsinoimmobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	immobile in				
A	costruzione allo stato rustico	78,04	0,00	31.738,87	31.738,87
				31.738,87 €	31.738,87 €

Riduzione del **33%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: €. 10.473,83

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.765,04

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 2.076,50

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: €. -1,46

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.690,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **lastrico solare** a VILLAFRANCA TIRRENA via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **12,30** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita dal lastrico solare posto al terzo piano del fabbricato sito in Villafranca Tirrena, copre l'intera proiezione del fabbricato, si presenta come una superficie piana calpestabile, destinata a copertura dell'edificio e all'alloggiamento di eventuali impianti tecnologici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.708,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.840,00
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/01/2019 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 110 di repertorio, registrata il 05/07/2021 a Messina ai nn. 17954/1711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 189989.17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/09/2023 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina ai nn. 3171 di repertorio, trascritta il 10/10/2023 a Messina ai nn. 28063/22187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non esiste un condominio essendo tutti gli immobili del fabbricato in comproprietà indivisa degli stessi soggetti con medesime quote

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/02/1999 a Messina ai nn. 14 vol. 2154

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1974 fino al 28/08/1998), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di notaio Maria Zumbo ai nn. 42625 di repertorio, trascritto il 14/01/1975 a Messina ai nn. 917/838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 particella 1728.

Terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato, presentata il 26/07/1977 con il n. 3867 di protocollo, rilasciata il 24/10/1977 con il n. 89 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione lavori (Art. 5 LR. 10/08/1985, N. 37) N. **57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica e rifacimento dei prospetti e la terrazza, presentata il 22/06/2012 con il n. 11405 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012 con il n. 57 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. N.41/2019, l'immobile ricade in zona Sottozona B2: Completamento e recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone B: Aree totalmente o parzialmente edificate

1) La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. Questa zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3 per le quali sono indicate, negli articoli successivi, ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi. In ogni caso, in tutte le sottozone, è consentito trasformare l'edificato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti ed è inoltre consentito applicare l'art.39 L.R. 19/72, l'art.28 L.R. 21/73, l'art.21 L.R. 71/78

2) Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni Convenzionate) e progetti urbanistici esecutivi dovranno tendere al recupero di un tessuto urbanistico ed edilizio più ordinato e razionale, soprattutto per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, i servizi e il verde pubblico e dovranno, comunque, rispettare le norme di seguito indicate per ciascuna sottozona, nonché quelle particolari eventualmente previste per ulteriori sottozone dagli strumenti attuativi, ivi comprese ulteriori limitazioni per le destinazioni d'uso. In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali, in sede di intervento edilizio diretto in assenza di strumenti attuativi, sono consentite soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde

pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali. In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), c2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), i) di cui al precedente art.20. È consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attuali

Art.27 - Sottozona B2: Completamento e recupero

1) La sottozona B2 comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.25. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

2) Nella sottozona B2 sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9);
- b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50;
- c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50

3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzata.

L'immobile è stato riclassato in categoria F/3, necessiterà di essere catastato nuovamente a fine lavori

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L. 1150/42, L. 765 del 1967, TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VILLAGFRANCA TIRRENA VIA DON GIOVANNI MINZONI 16

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO A

lastrico solare a VILLAGFRANCA TIRRENA via Don Giovanni Minzoni 16, della superficie commerciale di **12,30** mq per la quota di:

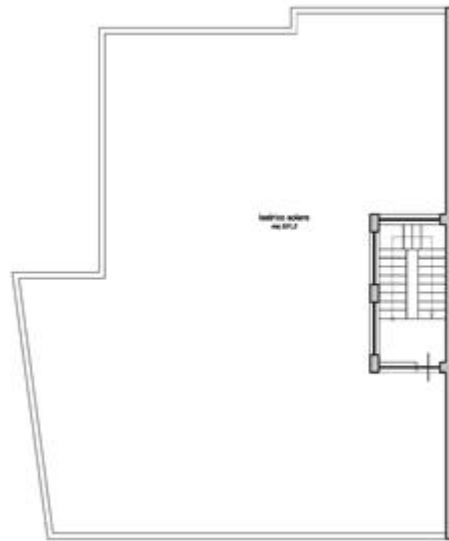
- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita dal lastrico solare posto al terzo piano del fabbricato sito in Villafranca Tirrena, copre l'intera proiezione del fabbricato, si presenta come una superficie piana calpestabile, destinata a copertura dell'edificio e all'alloggiamento di eventuali impianti tecnologici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1728 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via don Giovanni Minzoni, 16, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Messina, Milazzo.

SERVIZI

asilo nido

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 121 km	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 220 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1,7 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
lastrico solare	25,00	x	10 %	=	2,50
lastrico solare	196,00	x	5 %	=	9,80
Totale:	221,00				12,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.354,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/11/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.126,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 463,92 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.282,05 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.172,73 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.481,48 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 960,00

Borsinoimmobiliare.it (15/12/2025)

Domanda: Comune: VILLAFRANCA TIRRENA Fascia/zona: CENTRO ABITATO Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 651,00

Valore massimo: 1.070,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

K1	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

Coefficiente di conversione da categoria catastale immobile da valutare a Tipologia Edilizia OMI Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tabella 1, colonna 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI elencate nella colonna 2. Poiché quest'ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il Valore Normale Unitario moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati nella colonna 3 (si moltiplica quando si passa da categoria catastale superiore a Tipologia Edilizia OMI di valenza inferiore, si divide nel caso contrario).

TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni di tipo civile	1

Nel caso in esame si avrà:

	€/mq
Valore OMI minimo ((1° semestre 2025)	770,00
Valore OMI massimo (1° semestre 2025)	1150,00
K1	0,50
K2	0,50
K	0,50

valore normale unitario OMI	960,00
C coefficiente correttivo OMI	1,000
valore corretto OMI	960,00
• Valore normale unitario OMI 960,00 €/mq	

comparabile	prezzo	mq	€/mq
1	130.000	96	1354,17
2	98.000	87	1.126,44
3	120.000	144	833,33
4	145.000	87	1.666,67
5	45.000	97	463,92
6	150.000	117	1.282,05
7	129.000	110	1.172,73
8	200.000	135	1.481,48
9	110.000	125	<u>880,00</u>
	Valore medio		1.140,09

- **Valore medio unitario rilevato 1.140,09 €/mq**

Quotazioni Borsinoimmobiliare.it
 Zona: Policlinico Pistunina Tremestieri
 Abitazioni in stabili di fascia media
 Valore minimo € 651,00
 Valore massimo € 1070,00

- **Valore massimo unitario Borsino Immobiliare 1070,00 €/mq**

Media dei Valori e riepilogo
 Tabella riepilogativa

	€/mq
Valore normale unitario OMI	960,00
Valore medio unitario rilevato	1.140,09
Valore massimo unitario Borsino Immobiliare	1.070,00
	1056,70

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,30 x 1.056,70 = **12.997,41**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.997,41**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.997,41**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato attuale di un immobile, è fondamentale scegliere i criteri di stima in base allo scopo e alle caratteristiche del bene. In questo caso, è stato utilizzato il metodo del Confronto diretto, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, già oggetto di recenti compravendite o collocati sul mercato immobiliare e ubicati nella zona di interesse.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsinoimmobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	lastrico solare	12,30	0,00	12.997,41	12.997,41
				12.997,41 €	12.997,41 €

Riduzione del **33%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 4.289,15**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.708,26**

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: **€. 870,83**

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: **€. -2,56**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.840,00**

data 14/01/2026

il tecnico incaricato
Francesco MALARA