
TRIBUNALE DI MESSINA
II CIVILE

Esecuzione Forzata
Banca di Credito Peloritano S.p.a.
contro

N. Gen. Rep. 116/24

Giudice Dr. **Daniele Carlo Madia**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Fulvio Gentiluomo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1275
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. GNTFLV74D07F158Q

con studio in Messina (Messina) via S.Andrea Avellino n. 1
telefono: 090310048
cellulare: 3289144426
fax: 090310048
email: studio.gentiluomo@alice.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Messina, via XXVII Luglio n. 65/A isolato 173
Unità immobiliare - Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sito in Messina, via XXVII Luglio n. 65/A isolato 173.

Composta da un ingresso-corridoio, una cucina, due ripostigli ed un bagno nella parte in muratura; un disimpegno ed una camera con bagno e camerino comunicanti nella parte in alluminio e vetro. Annesse vi sono due porzioni di terrazza: una più piccola che funge da ingresso e collegamento tra il vano scala e la sopraelevazione e l'altra che circonda tre lati della costruzione. Ulteriore pertinenza è costituita da un piccolo locale a doppia altezza che contiene la scala a chiocciola di comunicazione con il pianerottolo del piano sottostante, da cui si accede.

Posta al piano quarto (quinta elevazione f.t.), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **139,86 (comprese le murature interne e quelle perimetrali, computate al 50% quando di confine, e l'ingombro delle terrazze).**

Identificata al catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED] - Proprietà per 1/1 foglio 228 mappale 49 subalterno 69, categoria A/3, classe 7, superficie catastale 73 m² escluse aree scoperte, composta da 5 vani, posta al piano 4, rendita: € 542,28.

Il bene confina:

a nord con corte condominiale;

ad est e ovest con altri appartamenti di altre Ditte nello stesso fabbricato;

a sud con la via Ettore Lombardo Pellegrino.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliare posta al piano quarto (quinta elevazione f.t.) di un edificio a cinque elevazioni fuori terra (quattro più piano attico), sita nel Comune di Messina via XXVII Luglio n. 65/A. Composta da un ingresso-corridoio, una cucina, due ripostigli ed un bagno nella parte in muratura; un disimpegno ed una camera con bagno e camerino comunicanti nella parte in alluminio e vetro. Annesse vi sono due porzioni di terrazza: una più piccola che funge da ingresso e collegamento tra il vano scala e la sopraelevazione e l'altra che circonda tre lati della costruzione. Ulteriore pertinenza è costituita da un piccolo locale a doppia altezza che contiene la scala a chiocciola di comunicazione con il pianerottolo del piano sottostante, da cui si accede.

Caratteristiche zona: centrale, residenziale (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozio al dettaglio (ottimo), scuola elementare (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), biblioteca (ottimo), cinema (ottimo), musei (buono), palestra (buono), polizia (buono), scuola media superiore (ottimo), università (ottimo).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. Le attrazioni storiche presenti sono: Duomo di Messina, chiesa di Sant'Antonio.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,7), autostrada (2,9), autobus (0,1), porto (0,55), tram (0,05).

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna conosciuta*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA UNCREDIT S.P.A. contro [REDACTED]**, a firma di Notaio Maria Flora Puglisi in data 03/08/2017 al n. 30607.

Iscritto a Messina in data 08/08/2017 ai nn. 19765/2291

importo ipoteca: 74.766,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI CREDITO PELORITANO S.P.A. contro [REDACTED]**, a firma di Tribunale di Messina in data 23/06/2021 al n. 822.

Iscritto a Messina in data 24/05/2022 ai nn. 14013/1291

importo ipoteca: 240.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **Banca di Credito Peloritano S.p.a. con sede in Messina contro [REDACTED]**, a firma di Tribunale di Messina in data 28/04/2024 ai nn. 1388/2024.

Trascritto a Messina in data 04/06/2024 ai nn. 15201/12148

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per l'esame della **regolarità urbanistica** è stato eseguito l'accesso sia all'archivio del dipartimento Edilizia Privata sia all'archivio Condono Edilizio. In tali Uffici è stata fotografata tutta la documentazione messa a disposizione dagli impiegati comunali, ovvero un fascicolo all'archivio Edilizia Privata e due altri fascicoli all'archivio Condono Edilizio (intera documentazione allegata alla presente).

Dall'esame della documentazione fornita dai due uffici è emersa l'esistenza del progetto di sopraelevazione del piano terzo (quarta elevazione fuori terra) dell'anno 1948 ed il condono dei volumi costituenti la sopraelevazione al piano quarto (oggetto della presente stima).

In merito a quest'ultima si fa presente che con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2443 del 09.10.2008 - ai sensi della Legge 37/85 (condono edilizio) - è stata regolarizzata la realizzazione (eseguita senza alcun titolo edilizio) dell'*ampliamento di un immobile su lastrico solare di un fabbricato a tre elevazioni ft. ... per un volume edilizio di mc 134,44.*

Tale atto amministrativo si riferisce alla sola porzione costituita da pannelli di alluminio e vetro, ovvero all'ampliamento eseguito nel maggio dell'anno 1983 di una piccola costruzione in muratura già esistente. Tuttavia agli atti degli archivi comunali non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante la regolarità di quest'ultima, e ancor più precisamente il progetto di sopraelevazione del piano terzo - approvato dalla Commissione Edilizia il 14.12.1948 - non prevedeva alcun volume da realizzarsi sul soprastante lastrico solare.

Inoltre il volume assentito con la Concessione in Sanatoria risulta lievemente maggiore rispetto a quello rappresentato dalla costruzione in struttura precaria (alluminio e vetro), e precisamente maggiore di mc 13, che comunque non sono sufficienti a contenere il volume della porzione in muratura (mc 43).



Alla luce di quanto rappresentato, dunque, questo consulente deve ritenere che **la costruzione in struttura metallica è regolare sotto il profilo urbanistico, mentre la porzione in muratura è verosimilmente abusiva e non sanabile.**

regolarizzabili mediante

4.3.2. **Conformità catastale:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi tecnici del catasto - a seguito del confronto eseguito tra gli elaborati forniti dal Sistema Meccanizzato e lo stato dei luoghi - è emerso che vi sono alcune lievi difformità:

- nella planimetria la porzione in muratura presenta una differente distribuzione interna degli ambienti;
- l'indicazione delle altezze nette di piano è sensibilmente superiore rispetto a quella rilevata in loco dal CTU.

regolarizzabili mediante Pratica DOCFA La pratica DOCFA è necessaria per correggere la rappresentazione in pianta del bene ed indicare le giuste altezze nette interne

Oneri del tecnico: €1.000,00

Oneri da versare all'Ufficio del Catasto: €70,00

Oneri totali: €1.070,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non conosciute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non conosciute

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Flora Puglisi in data 09/11/2009 al n. 26486, trascritto a Messina in data 17/11/2009 ai nn. 39210/26693.

Con tale atto [REDACTED] acquistava l'immobile oggetto di pignoramento da [REDACTED]

Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonino Arrigo in data 22/01/1980, trascritto a Messina in data 13/02/1980 ai nn. 3353/2986.

Con tale atto [REDACTED] per la nuda proprietà ed [REDACTED] e [REDACTED] per l'usufrutto, acquistavano l'immobile sottostante a quello oggetto di pignoramento dalla [REDACTED] con sede in Messina. In particolare acquistavano l'immobile al piano terzo con la soprastante area dove è stata successivamente realizzata la sopraelevazione oggetto di pignoramento.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 14.12.1948 per lavori di *Sopraelevazione di parte dell'isolato 173 del P.R. di Messina Piazza Cairoli 65*, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Progetto approvato dalla Commissione Edilizia, presentato in data 01/03/1948 al n. prot. 11823 e rilasciato in data 14/12/1948.

Con tale pratica amministrativa veniva approvata la costruzione della sopraelevazione al piano terzo di parte dell'edificio ricadente nell'isolato 173.

Dall'esame delle piante e della sezione di progetto si evince come sul lastrico solare della costruenda sopraelevazione NON fosse previsto alcun volume, e nemmeno alcuna scala che ne consentisse il semplice accesso.



Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2443 del 09.10.2008 per lavori di *Ampliamento di un immobile, su lastrico solare di un fabbricato a tre elevazioni f.t.*, intestata a [REDACTED]. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85, presentato in data 14/09/1985 al n. prot. 8344 e rilasciato in data 09/10/2008.

Con tale atto veniva sanato l'ampliamento di una preesistente costruzione in muratura al piano quarto (quinta elevazione fuori terra) realizzata nel maggio dell'anno 1983 con struttura in alluminio e vetro.

Si segnalano piccoli errori nel corpo della Concessione Edilizia, costituiti dall'indicazione dei piani fuori terra dell'edificio esistente (quattro elevazioni fuori terra esistenti ma indicate erroneamente tre) e nella data di protocollo dell'istanza (ricevuta il 14.09.1985 ma indicata erroneamente il 18.09.1985).

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sito in Messina, via XXVII Luglio n. 65/A isolato 173.

Composta da un ingresso-corridoio, una cucina, due ripostigli ed un bagno nella parte in muratura; un disimpegno ed una camera con bagno e camerino comunicanti nella parte in alluminio e vetro. Annesse vi sono due porzioni di terrazza: una più piccola che funge da ingresso e collegamento tra il vano scala e la sopraelevazione e l'altra che circonda tre lati della costruzione. Ulteriore pertinenza è costituita da un piccolo locale a doppia altezza che contiene la scala a chiocciola di comunicazione con il pianerottolo del piano sottostante, da cui si accede.

Posta al piano quarto (quinta elevazione f.t.), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **139,86 (comprese le murature interne e quelle perimetrali, computate al 50% quando di confine, e l'ingombro delle terrazze).**

Identificata al catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED] - Proprietà per 1/1 foglio 228 mappale 49 subalterno 69, categoria A/3, classe 7, superficie catastale 73 m² escluse aree scoperte, composta da 5 vani, posta al piano 4, rendita: € 542,28.

Il bene confina:

a nord con corte condominiale;

ad est e ovest con altri appartamenti di altre Ditte nello stesso fabbricato;

a sud con la via Ettore Lombardo Pellegrino.

L'edificio è stato costruito sicuramente prima del 1942 e verosimilmente negli anni 20 del novecento (piani terra, primo e secondo). La sopraelevazione del piano terzo è del 1949 (progetto approvato del 1948) e la costruzione metallica oggetto di stima al piano quarto del 1983.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,65 nella porzione in alluminio e vetro e m 2,26 nella porzione in muratura.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un'unità immobiliare posta al piano quarto (quinta elevazione f.t.) di un edificio a cinque elevazioni fuori terra (quattro più piano attico), sito nel Comune di Messina via XXVII Luglio n. 65/A.

Esso si trova in una zona molto centrale - proprio a ridosso di piazza Cairoli - dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, situata a brevissima distanza dai principali servizi (stazione, centro storico, centro commerciale). La zona è caratterizzata prevalentemente da un'edilizia residenziale di antica costruzione, realizzata dagli anni trenta del novecento, mista a fabbricati moderni.

L'edificio occupa la maggior parte dell'isolato 173 del vecchio Piano Regolatore Borzi, ed è costituito da un unico corpo di fabbrica con corte interna, ubicato tra le vie XXVII Luglio, Dei Mille ed Ettore Lombardo Pellegrino. Tutti i piani in elevazione (ad esclusione del piano terra) sono destinati a civile abitazione, uffici e studi professionali, mentre il piano terra è interamente adibito ad attività commerciali di vario genere.



L'unità immobiliare oggetto di stima, destinata a civile abitazione, consiste in una sopraelevazione costruita su una porzione di terrazza che si affaccia sul cortile interno condominiale e sul terrazzino al piano sottostante lato strada pubblica (via Ettore Lombardo Pellegrino). Ad essa si accede attraverso il vano scala condominiale dotato di ascensore fino alla quarta elevazione, e dal pianerottolo di quest'ultima - attraverso una piccola scala a chiocciola ricavata in un piccolo vano chiuso con porta metallica - fino alla terrazza soprastante su cui è stata realizzata la costruzione.

L'edificio ha una struttura portante mista: le prime tre elevazioni fuori terra - costituenti l'originaria costruzione degli anni trenta - è realizzata verosimilmente con intelaiatura (travi e pilastri) in calcestruzzo di cemento armato e muri collaboranti in mattoni pieni di argilla, mentre la sopraelevazione alla quarta elevazione e parte della quinta verosimilmente con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato e rompagnoni in mattoni forati di argilla e solai latero-cementizi gettati in opera. La struttura dell'unità immobiliare oggetto di stima è invece in parte realizzata in muratura (travi e pilastri in calcestruzzo armato) ed in parte in materiale metallico, ovvero con pannelli in alluminio e vetro o in alluminio e formica per le pareti interne e pannelli di coibentato per il tetto. All'esterno i prospetti si presentano in scarso stato di manutenzione, con degradi diffusi su tutti gli intradossi dei balconi a tutti i piani, sui cornicioni e sulle porzioni verticali delle facciate.

L'appartamento - *consisto in Catasto con il subalterno 69 della particella 49 foglio 228* - è composto da un ingresso-corridoio, una cucina, due ripostigli ed un bagno nella parte in muratura, misurante complessivamente mq 17,81 (comprese le murature interne e perimetrali, computate al 50% quando di confine); un disimpegno ed una camera con bagno e camerino comunicanti nella parte in alluminio e vetro, per una superficie lorda complessiva di circa mq 44,15. Annesse vi sono due porzioni di terrazza: una più piccola - che funge da ingresso e collegamento tra il vano scala e la sopraelevazione - prospiciente il cortile interno condominiale; e l'altra che circonda tre lati della costruzione oggetto di stima, si affaccia in parte sul cortile interno e in parte sul terrazzino dell'appartamento sottostante (lato via Ettore Lombardo Pellegrino) e misura complessivamente circa mq 61,90. Ulteriore pertinenza è costituita da un piccolo locale a doppia altezza che contiene la scala a chiocciola di comunicazione con il pianerottolo del piano sottostante, da cui si accede.

L'altezza netta interna della parte in muratura è di m 2,26, mentre della parte metallica è m 2,65.

All'interno il bene si presenta in mediocre stato di manutenzione, con finiture di scarsa qualità e numerosi degradi diffusi (macchie di umidità su pareti e soffitti, lesioni dello strato coprifero su travi e pilastri). In particolare gli infissi esterni della parte in muratura sono ad ante battenti in legno con vetro singolo, senza protezione ed in pessimo stato di conservazione, mentre quelli della parte in metallo sono in alluminio preverniciato e vetrocamera; le porte interne della parte in muratura sono a singola anta in legno in cattive condizioni di manutenzione, mentre quelle della parte metallica sono in alluminio e pannelli di formica; le pareti ed i soffitti della parte in muratura sono interamente rifiniti con tonachina fine e tinteggiati con idropittura.

Per quel che concerne gli impianti, da quel che è dato vedere quello elettrico non è a norma, in quanto sebbene presenti tubazioni parte sottotraccia e parte passanti all'interno di canalette in materiale plastico fissate sulle pareti, il quadro elettrico non risulta adeguatamente sezionato.

L'impianto idrico-sanitario è costituito da tubazioni incassate (verosimilmente in metallo o in polipropilene), con rubinetteria e sanitari di scarsa qualità.

Non pare sia funzionante l'impianto citofonico né presente quello di riscaldamento e quello del gas.

Per la definizione della regolarità amministrativa sono stati eseguiti diversi accessi presso gli Uffici Pubblici e presso gli archivi informatici e fisici degli stessi.

Dall'esame della documentazione reperita **all'Ufficio del Catasto** si rappresenta che l'unità immobiliare è correttamente catastata ed esiste la planimetria dell'immobile. Tuttavia dal confronto tra quest'ultima e lo stato attuale dei luoghi è emersa una difformità nella distribuzione interna della porzione in muratura, nonché nell'indicazione delle altezze nette dei locali (in realtà sensibilmente più ridotte rispetto a quelle riportate nell'elaborato catastale).

Per la **regolarità urbanistica**, invece, sono stati eseguiti numerosi accessi sia all'archivio del dipartimento Edilizia Privata sia all'archivio Condono Edilizio. In tali Uffici è stata fotografata tutta la documentazione messa a disposizione dagli impiegati comunali, ovvero un fascicolo all'archivio Edilizia Privata e due altri fascicoli all'archivio Condono Edilizio (intera documentazione allegata alla presente).



Dall'esame della documentazione fornita dai due uffici è emersa l'esistenza del progetto di sopraelevazione del piano terzo (quarta elevazione fuori terra) dell'anno 1948 ed il condono dei volumi costituenti la sopraelevazione al piano quarto (oggetto della presente stima).

In merito a quest'ultima si fa presente che con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2443 del 09.10.2008 - ai sensi della Legge 37/85 (condono edilizio) - è stata regolarizzata la realizzazione (eseguita senza alcun titolo edilizio) dell'*ampliamento di un immobile su lastrico solare di un fabbricato a tre elevazioni f.t. ... per un volume edilizio di mc 134,44.*

Tale atto amministrativo si riferisce alla sola porzione costituita da pannelli di alluminio e vetro, ovvero all'ampliamento eseguito nel maggio dell'anno 1983 di una piccola costruzione in muratura già esistente. Tuttavia agli atti degli archivi comunali non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante la regolarità di quest'ultima, e ancor più precisamente il progetto di sopraelevazione del piano terzo - approvato dalla Commissione Edilizia il 14.12.1948 - non prevedeva alcun volume da realizzarsi sul soprastante lastrico solare.

Inoltre il volume assentito con la Concessione in Sanatoria risulta lievemente maggiore rispetto a quello rappresentato dalla costruzione in struttura precaria (alluminio e vetro), e precisamente maggiore di mc 13, che comunque non sono sufficienti a contenere il volume della porzione in muratura (mc 43).

Alla luce di quanto rappresentato, dunque, questo consulente deve ritenere che **la costruzione in struttura metallica è regolare sotto il profilo urbanistico, mentre la porzione in muratura è verosimilmente abusiva e non sanabile.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002 l'immobile è identificato nella zona **B1 - Residenziali del Centro Urbano**

Norme tecniche ed indici: **art. 36**

Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2. In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti.

Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

$If = mc/mq$ 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell'isolato

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33. Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione in muratura: corridoio-ingresso-cucina	Sup. reale lorda	7,76	1,00	7,76
	Sup. reale netta	6,44	1,00	6,44
porzione in muratura: bagno	Sup. reale lorda	2,20	1,00	2,20
	Sup. reale netta	1,59	1,00	1,59
porzione in muratura: camera	Sup. reale lorda	7,85	1,00	7,85

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Arch. Fulvio Gentiluomo



	Sup. reale netta	6,46	1,00	6,46
porzione in alluminio e vetro: disimpegno	Sup. reale lorda	5,78	1,00	5,78
	Sup. reale netta	5,33	1,00	5,33
porzione in alluminio e vetro: camera	Sup. reale lorda	24,25	1,00	24,25
	Sup. reale netta	23,23	1,00	23,23
porzione in alluminio e vetro: bagno	Sup. reale lorda	5,09	1,00	5,09
	Sup. reale netta	4,51	1,00	4,51
porzione in alluminio e vetro: camerino	Sup. reale lorda	9,03	1,00	9,03
	Sup. reale netta	8,18	1,00	8,18
terrazza esterna di pertinenza	Sup. reale lorda	61,90	0,30	18,57
terrazzina esterna di ingresso	Sup. reale lorda	16,00	0,25	4,00
	Sup. reale lorda	139,86		84,53
	Sup. reale netta	55,74		55,74

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura e c.a. (porzione in muratura) e montanti e traversi in alluminio (porzione in alluminio e vetro),
condizioni: sufficienti.

Solai:

Si riferisce all'immobile oggetto di stima.
tipologia: soletta in c.a. in opera (porzione in muratura),
condizioni: scarse.

Copertura:

Si riferisce all'immobile oggetto di stima.
tipologia: a terrazzo,
materiale: pannelli di coibentato (porzione in alluminio e vetro),
condizioni: sufficienti.

Scale:

Si riferisce all'immobile oggetto di stima.
tipologia: a rampa doppia,
materiale: c.a.,
ubicazione: interna,
servoscala: assente,
condizioni: sufficienti.
Si riferisce all'intero edificio.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a singola e doppia anta a battente e scorrevole,
materiale: alluminio e vetro,
protezione: nessuna,
condizioni: sufficienti.
Si riferisce all'immobile oggetto di stima (porzione in alluminio e vetro).

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni,
coibentazione: inesistente,
rivestimento: intonaco di cemento,
condizioni: scarse.
Si riferisce all'immobile oggetto di stima (porzione in muratura).

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica,
condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente,
materiale: ferro,
accessori: senza maniglione antipanico,
condizioni: scarse.

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Arch. Fulvio Gentiluomo



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e alluminio e pannelli di formica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: scarse.
<i>Plafoni:</i>	Si riferisce alla terrazza di pertinenza dell'immobile oggetto di stima. materiale: stabilitura, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	Note: numerose macchie di umidità nella porzione in muratura ubicazione: bagni, materiale: intonaco di cemento con piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.
Impianti:	
<i>Elektrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato o polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene è stata eseguita unicamente con metodo sintetico-comparativo. Si tratta di un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro adottato per il confronto tra i beni è l'unità di misura dell'ampiezza, ovvero il metro quadrato. In particolare, dunque sono stati assunti i valori al mq spuntati nelle vendite o indicati nelle richieste di vendita degli appartamenti situati nella stessa zona, ed è stato confrontato lo stato di fatto di quegli appartamenti - ritenuti in normali condizioni quando privi di documentazione fotografica - con quello dei beni oggetto di stima.

Specificatamente sono stati raccolti i seguenti dati:

- Portale internet siti agenzie immobiliari - Offerta di vendita di appartamento in sufficienti condizioni di manutenzione in fabbricato d'epoca via Centonze mq 128 richiesta € 230.000,00 (€ 1.796,87/mq);

- Portale internet siti agenzie immobiliari - Offerta di vendita di appartamento in buone condizioni di manutenzione in fabbricato d'epoca via Camiciotti n. 60 mq 109 richiesta € 198.000,00 (€ 1.816,51/mq);

- Portale internet siti agenzie immobiliari - Offerta di vendita di appartamento in sufficienti condizioni di manutenzione in fabbricato moderno (anni 70) via Ettore Lombardo Pellegrino mq 150 richiesta € 197.000,00 (€ 1.313,33/mq);



- Portale internet siti agenzie immobiliari - Offerta di vendita di appartamento in mediocri condizioni di manutenzione in fabbricato d'epoca via XXVII Luglio n. 62 mq 170 richiesta € 290.000,00 (€ 1.705,88/mq);

- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - quotazioni immobiliari riferite ad immobili adibiti ad abitazioni civili di tipo economico (A/3) in normale stato di conservazione per il primo semestre del 2025 minimo € 1.000,00/mq massimo € 1.500,00/mq

L'analisi del prezzo richiesto per gli immobili sopra descritti, posto in relazione con lo stato di manutenzione e l'estensione dei beni - unitamente alla considerazione che quasi mai le somme richieste corrispondono a quelle effettivamente spuntate nella compravendita degli immobili (sempre al ribasso, anche del 25-30%) - ha condotto questo consulente ad abbassare il valore medio ottenuto dai dati delle offerte di vendita tramite il portale internet. Inoltre, l'osservatorio immobiliare si riferisce ad una zona centrale davvero ampia, fornendo così non già un valore reale per la microzona presa in considerazione, ma un valore puramente indicativo.

Pertanto, **per l'unità immobiliare oggetto di stima** - considerate le dimensioni, le scarse condizioni di manutenzione, la struttura in alluminio e vetro della porzione sanata e l'ubicazione in un edificio d'epoca situato in una zona esclusiva della Città - **è stato determinato un valore di € 1.300,00 al mq.**

Tale dato rientra pienamente nel range dei valori tratti dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate, ovvero nelle compravendite di immobili simili nel Comune di Messina e nell'ampia zona in questione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Operatori economici del settore e privati proprietari di immobili nella zona.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Porzione in muratura: corridoio-ingresso-cucina	7,76	€ 1.300,00	€ 10.088,00
porzione in muratura: bagno	2,20	€ 1.300,00	€ 2.860,00
porzione in muratura: camera	7,85	€ 1.300,00	€ 10.205,00
porzione in alluminio e vetro: disimpegno	5,78	€ 1.300,00	€ 7.514,00
porzione in alluminio e vetro: camera	24,25	€ 1.300,00	€ 31.525,00
porzione in alluminio e vetro: bagno	5,09	€ 1.300,00	€ 6.617,00
porzione in alluminio e vetro: camerino	9,03	€ 1.300,00	€ 11.739,00
terrazza esterna di pertinenza	18,57	€ 1.300,00	€ 24.141,00
terrazzina esterna di ingresso	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00
	84,53		€ 109.889,00

- Valore corpo:	€ 109.889,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 109.889,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 109.889,00

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Arch. Fulvio Gentiluomo



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	139,86	€ 109.889,00	€ 109.889,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 16.483,35

- Riduzione percentuale:

- riduzione del 25% per lo stato NON legittimo della porzione in muratura (percentuale derivante dalla volumetria abusiva rispetto a quella totale e a quella regolarizzata con il condono)

€ 27.472,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.070,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene NON risulta divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 65.933,40

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 64.863,40

Relazione lotto 001 creata in data 08/01/2026
Codice documento: E080-24-000116-001

il perito
Arch. Fulvio Gentiluomo



Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Arch. Fulvio Gentiluomo

