TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. UGO SCAVUZZO

CUSTODE:

avv. SUSANNA CAPPUCCIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. VINCENZO FABIO FRANZA

CF:FRNVCN67S03F158D
con studio in MESSINA (ME) VIA DUCEZIO, 38 - PARK PALACE
telefono: 3287030655
email: vincenzofranza@hotmail.com
PEC: vincenzofabio.franza@archiworldpec.it

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA via Dina e Clarenza 2, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento per civile abitazione situato al quinto piano (sesta elevazione f.t.) di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, ubicato in via Dina e Clarenza n.2. Sono annessi all'appartamento: il sovrastante terrazzo di copertura del fabbricato e tre posti auto situati al piano seminterrato (distinti con i numeri 3, 4 e 5).

L'edificio che ospita il cespite oggetto di stima è stato realizzato negli anni 80' sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina, con struttura portante in c.a., murature in laterizi e solai in laterocemento. Tutti gli appartamenti sono serviti da ascensore e corpo scala comuni cui si accede tramite ingresso condominiale ubicato al civico n.2 della via Dina e Clarenza.

L'immobile è situato in una zona centrale della città, residenziale-commerciale, ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e collegata alla vicina rete autostradale.

Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 13 vani, rendita 1.947,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DINA E CLARENZA Piano 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/12/1988 Pubblico ufficiale VICARI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 17819 Registrazione n. 5080 registrato in data 28/12/1988 - Voltura n. 1033.1/1989 in atti dal 09/04/1992
  Coerenze: confina a nord-est con via Dina e Clarenza, a est e sud con corte interna, a ovest con Rampa della Colomba.

A.1
Terrazzo di copertura.

Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA DINA E CLARENZA Piano 6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 **posto auto**, identificato con il numero 3.
Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.3 **posto auto**, identificato con il numero 4.
Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, intestato a ***

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

DATO OSCURATO ***

A.4 **posto auto**, identificato con il numero 5.
Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**269,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**23,67 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 520.027,26**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 468.024,00**
Data di conclusione della relazione:	**30/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 10/03/2020 a Messina ai nn. 6695/817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 6/03/2020 rep. 27168/14594 Not. Parisi Gaetano di Messina.
Importo ipoteca: 157500,00.
Importo capitale: 105000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

ipoteca **volontaria**, iscritta il 16/12/2015 a Messina ai nn. 31065/3558, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/12/2015 rep. 23220/11682 Not. Parisi Gaetano di Messina.
Importo ipoteca: 975000,00.
Importo capitale: 65000,00.
Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** cancellata, iscritta il 10/11/2010 ai nn. 35248/6430.
Cancellata con annotazione n. 3590 del 24/06/2006 (cancellazione totale).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 16/05/2025 a Messina ai nn. 12974/10190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	**€. 2.282,88**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 6.414,79**

Ulteriori avvertenze:
Si veda prospetto spese condominiali in "Allegato 5" pag. 1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/1988 a firma di notaio VICARI Giuseppe ai nn. 17819 di repertorio, trascritto il 28/12/1988 a Messina ai nn. 33734/28484

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976** *relativa alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina, nel P.R.G. in zona S.P.(c)-* [redacted].
- **Concessione Edilizia integrativa n.6816/3920/bis,** approvata in data **21.01.1982**,

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

intestata [redacted], avente ad oggetto*: l'integrazione della Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976 relative alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina.*

- **Concessione Edilizia integrativa n.9054/6816/ter,** approvata in data **19.08.1987,** intestata [redacted], avente ad oggetto: *l'integrazione della Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976 e successiva n. 6816/3920/bis, relative alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina.*

- **Attestato di Conformità,** rilasciato in data **25.01.1988**, con il quale *si attesta che i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 - via Dina e Clarenza, sono stati eseguiti in conformità ai progetti approvati dalla Commissione Edilizia nelle sedute del 15.03.76 - 17.12.81 - 04-04-86 e del 06.02.87.*

- **Certificato di Abitabilità del 29.03.1988** con cui il Sindaco del Comune di Messina "DICHIARA *che con decorrenza del 17.03.88 l'immobile di proprietà* [redacted] *sito in questo Comune in via Dina e Clarenza is. 264 composto da n.16 appartamenti dislocati nelle sei elevazioni f.t. del fabbricato a sei elevazioni f.t. e seminterrato È ABITABILE AI SOLI FINI IGIENICI E URBANISTICI.*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante generale - Rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1983, l'immobile ricade in zona A2 - Zone urbane di interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazioni delle destinazioni d'uso, previa autorizzazione o concessione edilizia. Nei lotti liberi è ammessa, previo rilascio di concessione edilizia corredata da favorevole parere della Soprintendenza B.C.A., la nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici :
Indice di fabbricabilità fondiaria:
• If = mc/mq 5,00
Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:
• m 14,50; con 4 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si riscontrano diverse difformità tra la situazione reale dei luoghi (si veda rilievo planimetrico dello stato di fatto in "All. 1.3") e quanto riportato nella planimetria del piano quinto del progetto allegato all'ultima variante autorizzata con C.E. n. 3920 del 23.4.76 *relativa alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di*

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

Messina (si veda stralcio progetto in "All. 3").

Le difformità riscontrate riguardano:

1. la diversa disposizione degli ambienti interni: consistente nell'ampliamento della "Camera n.3" e contestuale spostamento ed ampiamento del "Bagno n.3".
2. Modifiche delle bucature esterne: nel soggiorno la finestra modificata in porta-finestra. Nel salone la porta-finestra modificata in finestra.
3. Costruzione ex-novo di una scala a chiocciola, realizzata in acciaio su basamento in c.a., provvista di passerella in acciaio, per collegare la terrazza a livello con il soprastante terrazzo di copertura.
4. Chiusura a veranda di una porzione (di circa 5,00 m^2) del balcone a servizio della cucina.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Per quanto concerne i punti *1), 2)* e *3)* le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione al SUE del Comune di Messina di una pratica SCIA in Sanatoria (previa presentazione alla Soprintendenza B.B. C.C. A.A. di una "Relazione di compatibilità paesaggistica semplificata") ed al Genio Civile di Messina di un progetto.

Per quanto concerne il punto 4) le difformità – trattandosi di abusi non sanabili - possono essere regolarizzate mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

Costi di regolarizzazione:

- Spese complessive per istruttoria pratica SCIA in sanatoria e presentazione progetto al Genio Civile (compresive di sanzioni ed onorari tecnici): 9.000,00 €

- Spese per smontaggio e smaltimento veranda abusiva: 1.000,00 €.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si riscontrano diverse difformità tra la situazione reale dei luoghi (si vedano rilievi planimetrici dell'appartamento e del terrazzo di copertura in "All. 1.3") e quanto riportato nelle rispettive planimetrie catastali (si veda "All. 1.2").

Tali difformità riscontrate riguardano sostanzialmente la diversa disposizione degli ambienti interni, la modifica delle bucature, e la presenza di una scala a chiocciola sul terrazzo a livello collegata al sovrastante terrazzo di copertura.

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento delle planimetrie catastali (pratica DOCFA) che dovrà essere congruente con quanto riportato al par. 8.1, relativo alla conformità urbanistica-edilizia.

Costi di regolarizzazione:

- Spese complessive per istruttorie n° 2 pratiche DOCFA: 1.400,00 €

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda *Par. 8.1.*

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA DINA E CLARENZA 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Dina e Clarenza 2, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento per civile abitazione situato al quinto piano (sesta elevazione f.t.) di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, ubicato in via Dina e Clarenza n.2. Sono annessi all'appartamento: il sovrastante terrazzo di copertura del fabbricato e tre posti auto situati al piano seminterrato (distinti con i numeri 3, 4 e 5).

L'edificio che ospita il cespite oggetto di stima è stato realizzato negli anni 80' sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina, con struttura portante in c.a., murature in laterizi e solai in laterocemento. Tutti gli appartamenti sono serviti da ascensore e corpo scala comuni cui si accede tramite ingresso condominiale ubicato al civico n.2 della via Dina e Clarenza.

L'immobile è situato in una zona centrale della città, residenziale-commerciale, ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e collegata alla vicina rete autostradale.

Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 13 vani, rendita 1.947,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DINA E CLARENZA Piano 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/12/1988 Pubblico ufficiale VICARI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 17819 Registrazione n. 5080 registrato in data 28/12/1988 - Voltura n. 1033.1/1989 in atti dal 09/04/1992
  Coerenze: confina a nord-est con via Dina e Clarenza, a est e sud con corte interna, a ovest con Rampa della Colomba.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
palestra	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	nella media
palazzetto dello sport	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media
autostrada distante 800 m	nella media
tram distante 950 m	nella media
porto distante 1,3 km	nella media
ferrovia distante 1,5 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo
panoramicità:	ottimo
livello di piano:	eccellente
luminosità:	ottimo
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come meglio rappresentato nel rilievo planimetrico (si veda elaborato grafico in “All. 1.3”), l’appartamento gode di doppio ingresso e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno, ampio salone, cucina, tre camere, quattro bagni, oltre ripostiglio e disimpegni, per una superficie (escluse aree scoperte) di circa 250 m^2. È provvisto di un’ampia terrazza a livello di circa 70 m^2, collegata al salone, da cui è possibile godere di vista panoramica sullo Stretto di Messina (si vada documentazione fotografica in “All. 1.1”). Su tale terrazza a livello è presente una scala a chiocciola, realizzata in acciaio su basamento in c.a., tramite cui si accede al sovrastante terrazzo di copertura, annesso al cespite.

L’immobile è inoltre provvisto di altri due balconi: uno esposto ad ovest, a servizio di bagno e cucina, della superficie complessiva di 13 m^2, di cui 5 m^2 circa

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

chiusi a veranda; ed un altro inserito sulla porzione convessa della facciata nord, di circa 9 m^2, collegato al soggiorno tramite due aperture.

L'organizzazione distributiva degli ambienti è agevolmente regolata dal corridoio centrale, illuminato dalla chiostrina, fulcro distributivo tra la zona living con terrazza a livello esposta a sud-est e le camere esposte a nord-ovest.

L'immobile gode di quadrupla esposizione che garantisce ottima luminosità durante l'intero arco della giornata. Tutti i vani sono areati ed illuminati dall'esterno tramite ampie finestre e/o portefinestre. Mentre corridoi e disimpegni sono sufficientemente areati ed illuminati grazie alla presenza della chiostrina interna.

L'intero appartamento è pavimentato in parquet, ad eccezione di cucina e servizi igienici. La cucina è pavimentata con piastrelle in cotto e rivestita alle pareti con piastrelle in ceramica; i bagni sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in gres, ceramica e marmo.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione ad eccezione dei seguenti punti:

- nel soffitto della zona sud del salone e dei bagni 1 e 3 si rilevano tracce di pregressi fenomeni d'umidità provenienti dal terrazzo di copertura, non più attivi da diversi anni;
- i balconi vertono in cattivo stato a causa del degrado degli elementi in c.a. e distacco degli intonaci.

L'appartamento è dotato di autonomo impianto di climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento).

Si precisa che il proprietario dell'immobile non è in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario e gas.

Si precisa altresì che il caminetto presente nel salone (mai utilizzato dall'attuale proprietario) è privo della dichiarazione di conformità.

L'immobile è dotato del certificato d'abitabilità (cfr. par. 7.1).

Il terrazzo di copertura, di pertinenza esclusiva dell'appartamento, sviluppa una superficie di circa 248 m^2, ed è delimitato da parapetti in muratura estesi in continuità per l'intero perimetro del fabbricato. Sul terrazzo è presente una botola di accesso (priva di scala retrattile) realizzata ab-origine in previsione di un eventuale collegamento al sottostante corpo scala condominiale. Il terrazzo di copertura si trova in scarse condizioni di manutenzione a causa del deterioramento dello strato d'impermeabilizzazione superficiale realizzato in sovrapposizione ai precedenti strati d'impermeabilizzazione eseguiti sopra la pavimentazione.

L'appartamento è dotato di tre posti auto, di pertinenza esclusiva, collocati al piano seminterrato del fabbricato nell'area destinata a parcheggio, cui si accede esclusivamente dalla via Dina e Clarenza, tramite porta carrabile provvista di saracinesca elettrica. I posti auto, come meglio rappresentato nelle rispettive

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

planimetrie catastali (si veda "All. 1.2") e nello stralcio planimetrico del piano seminterrato (si veda elaborato grafico in “All. 1.3”), sono indicati in pianta rispettivamente coi numeri 3, 4 e 5 ed hanno le seguenti consistenze (determinate ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138): posto auto n.3 = 9,30 m^2; posto auto n.4 = 9,30 m^2 posto auto n.5 = 10,30 m^2.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato	al di sotto della media
travi: costruite in cemento armato	nella media
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media
scale esterne: a chiocciola costruite in acciaio	nella media
copertura: a terrazzo costruita in cemento armato	nella media

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato	nella media

CLASSE ENERGETICA:

C

[57,37 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250407-083048-55113 registrata in data 07/04/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superf. coperta appartamento	250,00	x	100 %	=	250,00
Superf. terrazza a livello (fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superf. terrazza a livello (per la quota eccedente 25 mq.)	46,00	x	10 %	=	4,60
Superf. balconi	23,00	x	30 %	=	6,90
Totale:	**344,00**				**269,00**

ACCESSORI:

Terrazzo di copertura.

Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA DINA E CLARENZA Piano 6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superf. terrazzo di copertura (fino a 25 mq.)	25,00	x	15 %	=	3,75
Superf. terrazzo di copertura (per la quota eccedente 25 mq.)	225,00	x	5 %	=	11,25
Totale:	**250,00**				**15,00**

posto auto, identificato con il numero 3.
Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superf. totale	9,30	x	30 %	=	2,79
Totale:	**9,30**				**2,79**

posto auto, identificato con il numero 4.
Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superf. totale	9,30	x	30 %	=	2,79
Totale:	**9,30**				**2,79**

posto auto, identificato con il numero 5.
Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superf. totale	10,30	x	30 %	=	3,09
Totale:	**10,30**				**3,09**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

Descrizione: soggiorno, salone, cucina, 3 camere e due bagni.
Indirizzo: Via Oratorio San Francesco
Superfici principali e secondarie: 153
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 1.699,35 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 234.000,00 pari a 1.529,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
Fonte di informazione: Agenzia Engel & Völkers
Descrizione: Soggiorno, salone, cucina, 3 camere e 3 bagni. Ampi balconi.
Indirizzo: via Andria
Superfici principali e secondarie: 210
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 385.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 346.500,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/07/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: ampio salone, cucina, tre camere, tre bagni.
Indirizzo: viale Principe Umberto
Superfici principali e secondarie: 226
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 400.000,00 pari a 1.769,91 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 360.000,00 pari a 1.592,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

Nella presente perizia si è adottato il procedimento di stima del valore di mercato degli immobili denominato "*Market Comparison Approach (MCA)*" che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed alcuni immobili simili recentemente contrattati o immessi sul mercato immobiliare ad un determinato prezzo (asking price). Il metodo MCA si basa su una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

dell’immobile oggetto di stima.

Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all’immobile oggetto di stima localizzati nella medesima zona, con destinazione residenziale, di analoga tipologia. Si è svolta un’analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili offerti in vendita (asking price), tenendo conto in particolare delle caratteristiche immobiliari relative alla superficie principale, alle superfici di terrazzi a livello panoramici e rifiniture.

Sulla scorta delle osservazioni di mercato sono stati selezionati tre immobili di confronto (comparabili), della medesima tipologia del cespite in oggetto, (appartamenti per civile abitazione, di taglio medio/grande), ubicati nella medesima zona ed altrettanto appetibili commercialmente; dall’analisi del mercato sono stati rilevati gli indici mercantili assunti per determinare i prezzi marginali (s’intende per prezzo marginale la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	234.000,00	346.500,00	360.000,00
Consistenza	292,67	153,00	210,00	226,00
Data [mesi]	0	1,00	2,00	6,00
Prezzo unitario	-	1.699,35	1.833,33	1.769,91
Terrazzo a livello panoramico	71,00	0,00	0,00	50,00
Rifiniture	8,00	6,00	8,00	8,00
Livello di piano	10,00	8,00	8,00	7,00
Manutenzione fabbricato	5,00	7,00	6,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.529,41	1.529,41	1.529,41
Terrazzo a livello panoramico		306,00	306,00	306,00
Rifiniture	15 %	35.100,00	51.975,00	54.000,00
Livello di piano	5 %	11.700,00	17.325,00	18.000,00

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

Manutenzione fabbricato	2,5 %	5.850,00	8.662,50	9.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		234.000,00	346.500,00	360.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		213.612,94	126.436,47	101.965,88
Terrazzo a livello panoramico		21.726,00	21.726,00	6.426,00
Rifiniture		70.200,00	0,00	0,00
Livello di piano		23.400,00	34.650,00	54.000,00
Manutenzione fabbricato		-11.700,00	-8.662,50	0,00
Prezzo corretto		**551.238,94**	**520.649,97**	**522.391,88**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):			**531.426,93**
Divergenza:	5,55%	<	**%**

Il prezzo al metro quadro assunto, che è stato stimato attraverso il metodo MCA, si ritiene congruo, avendo tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione. Esso si allinea al prezzo unitario desunto dalle indagini di mercato condotte in loco ed attraverso i siti web dedicati, ed alle interviste telefoniche ad operatori nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	269,00	x	1.815,79	=	**488.447,51**
Valore superficie accessori:	23,67	x	1.815,79	=	**42.979,75**
					531.427,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 531.427,26**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 531.427,26**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	269,00	23,67	531.427,26	531.427,26
				531.427,26 €	**531.427,26 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 520.027,26**

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: **€. 52.002,73**

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: **€. 0,53**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 468.024,00**

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA via Dina e Clarenza 2, della superficie commerciale di **301,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento per civile abitazione situato al piano quarto (quinta elevazione f.t.) di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, ubicato in via Dina e Clarenza n.2. Sono annessi all'appartamento due posti auto situati al piano seminterrato, distinti con i numeri 10 e 11.

L'edificio che ospita l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato tra gli anni 70'-80' sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina, con struttura portante in c.a., murature in laterizi e solai in laterocemento. Gli appartamenti sono serviti da ascensore e corpo scala comuni cui si accede tramite ingresso condominiale ubicato al civico n.2 della via Dina e Clarenza.

L'immobile è situato in una zona centrale della citta, residenziale-commerciale, ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e collegata alla vicina rete autostradale.

Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 13 vani, rendita 1.947,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DINA E CLARENZA n.2 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/01/2026 Pratica n. ME0002293 in atti dal 08/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.59278.08/01/2026 FUSIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 2293.1/2026)
  Coerenze: confina a nord-est con via Dina e Clarenza, a est e sud con corte interna, a ovest con Rampa della Colomba

A.1 **posto auto**, identificato con il numero 10.
Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, rendita 33,47 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 **posto auto**, identificato con il numero 11.
Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, rendita 33,47 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**301,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**6,18 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 499.195,26**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 449.275,00**
Data di conclusione della relazione:	**30/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 10/03/2020 a Messina ai nn. 6695/817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 6/03/2020 rep. 27168/14594 Not. Parisi Gaetano di Messina.
Importo ipoteca: 157500,00.
Importo capitale: 105000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, iscritta il 16/12/2015 a Messina ai nn. 31065/3558, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/12/2015 rep. 23220/11682 Not. Parisi Gaetano di Messina.
Importo ipoteca: 975000,00.
Importo capitale: 65000,00.
Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** cancellata, iscritta il 10/11/2010 ai nn. 35248/6430.
Cancellata con annotazione n. 3590 del 24/06/2006 (cancellazione totale).

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 16/05/2025 a Messina ai nn. 12974/10190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	**€. 2.136,86**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.857,25**

Ulteriori avvertenze:

Si veda prospetto spese condominiali in "Allegato 5" pag. 2.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/07/1988 a firma di notaio VICARI Giuseppe ai nn. 17099 di repertorio, trascritto il 30/07/1988 a Messina ai nn. 20403/17153.
Il titolo è riferito solamente a ex u. i. sub.15 (oggi costituente l'u.i. sub. 38 per fusione catastale) e u.i. sub.28 (posto auto).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/03/1990 a firma di notaio Vicari Giuseppe ai nn. 21429 di repertorio, trascritto il 08/03/1990 a Messina ai nn. 7187/6120.
Il titolo è riferito solamente a ex u. i. sub.16 (oggi costituente l'u.i. sub. 38 per fusione catastale) e u.i. sub. 29 (posto auto)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976** *relativa alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina, nel P.R.G. in zona S.P.(c)-* [redacted].
- **Concessione Edilizia integrativa n.6816/3920/bis,** approvata in data **21.01.1982**, intestata [redacted], avente ad oggetto*: l'integrazione della Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976 relative alla costruzione di un fabbricato a sei*

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina.

- **Concessione Edilizia integrativa n.9054/6816/ter,** approvata in data **19.08.1987,** intestata [redacted], avente ad oggetto: *l'integrazione della Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976 e successiva n. 6816/3920/bis, relative alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina.*

- **Attestato di Conformità,** rilasciato in data **25.01.1988**, con il quale *si attesta che i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 - via Dina e Clarenza, sono stati eseguiti in conformità ai progetti approvati dalla Commissione Edilizia nelle sedute del 15.03.76 - 17.12.81 - 04-04-86 e del 06.02.87.*

- **Certificato di Abitabilità del 29.03.1988** con cui il Sindaco del Comune di Messina "DICHIARA *che con decorrenza del 17.03.88 l'immobile di proprietà* [redacted] *sito in questo Comune in via Dina e Clarenza is. 264 composto da n.16 appartamenti dislocati nelle sei elevazioni f.t. del fabbricato a sei elevazioni f.t. e seminterrato È ABITABILE AI SOLI FINI IGIENICI E URBANISTICI.*

- **Autorizzazione Edilizia n. 3370** intestata [redacted], concessa dal Comune in data 04.10.1995, avente ad oggetto "*l'unificazione di due u.i. in una u.i. poste al 4° piano di un fabbricato a sei elevazioni f.t., sito in località Via Dina e Clarenza n.2, al catasto fg. 221. part. 70 sub.15 e 16".*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante generale - Rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1983, l'immobile ricade in zona A2 - Zone urbane di interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazioni delle destinazioni d'uso, previa autorizzazione o concessione edilizia. Nei lotti liberi è ammessa, previo rilascio di concessione edilizia corredata da favorevole parere della Soprintendenza B.C.A., la nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici :
Indice di fabbricabilità fondiaria:
• If = mc/mq 5,00
Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:
• m 14,50; con 4 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

Conformità urbanistico-edilizia

Si riscontrano leggere difformità tra la situazione reale dei luoghi (si veda rilievo planimetrico dello stato di fatto in "All. 2.3") e quanto riportato nella planimetria di progetto allegata all' **Autorizzazione Edilizia n. 3370**, avente ad oggetto "*l'unificazione di due u.i. in una u.i. poste al 4° piano di un fabbricato a sei elevazioni f.t., sito in località Via Dina e Clarenza n.2, al catasto fg. 221. part. 70 sub.15 e 16"* (si veda planimetria di progetto in "All. 3").

Le difformità riscontrate riguardano:

1. Spostamento e modifica di tramezzature.
2. Modifiche delle bucature esterne: nel "Bagno n.4" la finestra è stata modificata in porta-finestra.
3. Chiusura a veranda di una porzione, di circa 5,00 m^2, del balcone a servizio della cucina.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Per quanto concerne il punto *1)* le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione al Comune di Messina di una pratica CILA in Sanatoria.

Per quanto concerne i punti 2) e 3) le difformità – trattandosi di abusi non sanabili - possono essere regolarizzate mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

Costi di regolarizzazione:

- Spese complessive per istruttoria pratica CILA in sanatoria: 2.500,00 €

- Spese per ripristino dello stato dei luoghi (smontaggio e smaltimento veranda abusiva e ripristino finestra): 1.500,00 €

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda *par. 8.1.*

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA DINA E CLARENZA 2

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Dina e Clarenza 2, della superficie commerciale di **301,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento per civile abitazione situato al piano quarto (quinta elevazione f.t.) di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, ubicato in via Dina e Clarenza n.2. Sono annessi all'appartamento due posti auto situati al piano seminterrato, distinti con i numeri 10 e 11.

L'edificio che ospita l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato tra gli anni 70'-80' sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina, con struttura portante in c.a., murature in laterizi e solai in laterocemento. Gli appartamenti sono serviti da ascensore e corpo scala comuni cui si accede tramite ingresso condominiale ubicato al civico n.2 della via Dina e Clarenza.

L'immobile è situato in una zona centrale della citta, residenziale-commerciale, ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e collegata alla vicina rete autostradale.

Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 13 vani, rendita 1.947,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DINA E CLARENZA n.2 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/01/2026 Pratica n. ME0002293 in atti dal 08/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.59278.08/01/2026 FUSIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 2293.1/2026)
  Coerenze: confina a nord-est con via Dina e Clarenza, a est e sud con corte interna, a ovest con Rampa della Colomba

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
palestra	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media superiore	al di sotto della media
spazi verde	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
scuola media inferiore	nella media
palazzetto dello sport	nella media

COLLEGAMENTI

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

autobus distante 400 m	nella media
autostrada distante 800 m	nella media
tram distante 950 m	nella media
ferrovia distante 1,5 km	nella media
porto distante 1,3 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo
panoramicità:	buono
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come meglio rappresentato nel rilievo planimetrico del 4° piano (si veda elaborato grafico in “All. 2.3”), l’appartamento oggetto di stima gode di doppio ingresso e si compone dei seguenti ambienti: ampio salone, studio, pranzo-soggiorno, cucina, quattro camere, quattro bagni oltre ripostiglio e disimpegni, per una superficie, esclusi balconi, di circa 292 m^2 (si veda documentazione fotografica in "All. 2.1").

L’immobile è provvisto di quattro balconi: il primo inserito sul prospetto ovest, a servizio di camera e cucina, della superficie di circa 13 m^2 di cui 5 m^2 chiusi a veranda; il secondo inserito sulla porzione convessa della facciata nord, della superficie di circa 9 m^2, accessibile dal soggiorno; il terzo inserito sulla porzione di facciata nord-est a servizio del salone, da cui è possibile godere di vista panoramica sullo Stretto di Messina; il quarto inserito sulla porzione di facciata sud a servizio di studio e camera.

L’organizzazione distributiva degli ambienti è agevolmente regolata dal corridoio centrale, illuminato dalla chiostrina, fulcro distributivo tra la zona living esposta a sud-est e le camere esposte a nord-ovest. L’immobile gode di una tripla esposizione che garantisce ottima luminosità durante tutto l’arco della giornata.

Tutti gli ambienti sono adeguatamente areati ed illuminati dall’esterno tramite finestre e/o portefinestre; corridoi e disimpegni sono adeguatamente areati ed illuminati grazie alla presenza della chiostrina interna.

L’intero appartamento è pavimentato in parquet, ad eccezione di cucina, servizi igienici e ripostiglio, pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in ceramica e gres.

Lo stato di manutenzione dell’appartamento può considerarsi buono, ad eccezione dei seguenti punti:

- Nel bagno 1 sono presenti al soffitto tracce di pregressi fenomeni di umidità

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

non attivi al momento dei sopralluoghi.

- La porzione di parete del corridoio delimitante il bagno 1 è oggetto di infiltrazioni provenienti dal box doccia del bagno 1.
- Nel soffitto dello studio sono presenti fenomeni di condensa.
- Nella parete est del salone sono presenti tracce di pregressi fenomeni di umidità provenienti dal prospetto esterno, non attivi al momento dei sopralluoghi.
- I balconi vertono in cattivo stato di manutenzione a causa del degrado degli elementi in c.a. e distacco degli intonaci.

Per quanto concerne gli impianti si evidenzia che nell'appartamento in oggetto, derivato dalla fusione di due distinte unità immobiliari (ex-sub.15 ed ex-sub16), è rimasta inalterata la preesistente duplice suddivisione degli impianti idrico-sanitario, elettrico ed a gas.

L'impianto idrico-sanitario originariamente riferito all'ex u.i. sub. 15 comprende i bagni 2-3-4 e la cucina. L'impianto idrico-sanitario originariamente riferito all'ex u.i. sub. 16 comprende il bagno n.1.

L'impianto elettrico originariamente riferito all'ex u.i. sub 16 serve il salone, lo studio la "Camera 3" ed i bagni 1 e 2. L'impianto elettrico originariamente riferito all'ex u.i. sub 15 serve il soggiorno, la cucina, le camere 1-2-4 ed i bagni 3 e 4 oltre corridoi e disimpegni.

Entrambi gli impianti elettrici sono provvisti di rispettivo quadro elettrico.

Esiste un impianto termico a gas metano destinato sia al riscaldamento degli ambienti (soggiorno e camere n.2, n.3, n.4) che alla produzione di acqua calda sanitaria (relativamente alla cucina ed ai bagni n.2, n.3, n.4.), alimentato da una caldaia posta nel balcone collegato alla cucina. I restanti ambienti dell'appartamento non sono dotati di impianto di riscaldamento. Nel balcone collegato allo studio è presente una vecchia caldaia a gas, ormai non più funzionante, né allacciata. Inoltre sono presenti vecchi impianti di climatizzazione a pompa di calore non più funzionanti né allacciati.

Si precisa che la proprietaria dell'immobile non è in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario, e gas (escluso caldaia).

L'immobile non è dotato del certificato di abitabilità (oggi Segnalazione Certificata di Agibilità-SCA).

L'appartamento è dotato di due posti auto, di pertinenza esclusiva, collocati al piano seminterrato del fabbricato nell'area destinata a parcheggio, cui si accede esclusivamente dalla via Dina e Clarenza tramite porta carrabile provvista di saracinesca elettrica.

I posti auto, come meglio rappresentato nel rilievo planimetrico (si veda "All. 2.3"), sono indicati in pianta rispettivamente coi numeri 10 e 11 ed hanno le seguenti

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

consistenze (determinate ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138): posto auto n.10 = 10,20 m^2; posto auto n.11 = 10,40 m^2.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta comodamente divisibile in due distinti appartamenti in considerazione delle presenza di due ingressi, n.4 bagni e della duplice suddivisione degli impianti idrico-elettrico e gas.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato	al di sotto della media
travi: costruite in cemento armato	nella media
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato	nella media
infissi interni: a battente realizzati in alluminio e vetro	nella media
protezioni infissi esterni: tapparelle	nella media

CLASSE ENERGETICA:

E

[65,57 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20260129-083048-60621 registrata in data 29/01/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superf. coperta appartamento	292,00	x	100 %	=	292,00
Superf. balconi (fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superf. balconi (per la quota eccedente 25 mq.)	20,00	x	10 %	=	2,00
Totale:	**337,00**				**301,50**

ACCESSORI:

posto auto, identificato con il numero 10.
Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, rendita 33,47 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superf. totale	10,20	x	30 %	=	3,06
Totale:	**10,20**				**3,06**

posto auto, identificato con il numero 11.
Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 70 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, rendita 33,47 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superf. totale	10,40	x	30 %	=	3,12
Totale:	**10,40**				**3,12**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: soggiorno, salone, cucina, 3 camere e due bagni.

Indirizzo: Via Oratorio San Francesco

Superfici principali e secondarie: 153

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 1.699,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 1.529,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia Engel & Völkers

Descrizione: Soggiorno, salone, cucina, 3 camere e 3 bagni. Ampi balconi.

Indirizzo: via Andria

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 385.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 346.500,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/07/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: ampio salone, cucina, tre camere, tre bagni.

Indirizzo: viale Principe Umberto

Superfici principali e secondarie: 226

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 400.000,00 pari a 1.769,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 360.000,00 pari a 1.592,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella presente perizia si è adottato il procedimento di stima del valore di mercato degli immobili denominato "Market Comparison Approach (MCA)" che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed alcuni immobili simili recentemente contrattati o immessi sul mercato immobiliare ad un determinato prezzo (asking price). Il metodo MCA si basa su una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'immobile oggetto di stima localizzati nella medesima zona, con destinazione residenziale, di analoga tipologia. Si è svolta un'analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili offerti in vendita (asking price), tenendo conto in particolare delle caratteristiche immobiliari relative alla superficie principale, il livello di piano, rifiniture, impianti.

Sulla scorta delle osservazioni di mercato sono stati selezionati tre immobili di confronto (comparabili), della medesima tipologia del cespite in oggetto, (appartamenti per civile abitazione, di taglio medio/grande), ubicati nella medesima zona ed altrettanto appetibili commercialmente; dall'analisi del mercato sono stati rilevati gli indici mercantili assunti per determinare i prezzi marginali (s'intende per prezzo marginale la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	234.000,00	346.500,00	360.000,00
Consistenza	307,68	153,00	210,00	226,00
Data [mesi]	0	1,00	2,00	6,00
Prezzo unitario	-	1.699,35	1.833,33	1.769,91
Livello di piano	8,00	8,00	8,00	7,00
Livello rifiniture	8,00	6,00	8,00	8,00
Impianti	5,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.529,41	1.529,41	1.529,41
Livello di piano	5 %	11.700,00	17.325,00	18.000,00
Livello rifiniture	15 %	35.100,00	51.975,00	54.000,00
Impianti		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		234.000,00	346.500,00	360.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		236.569,41	149.392,94	124.922,35
Livello di piano		0,00	0,00	18.000,00
Livello rifiniture		70.200,00	0,00	0,00
Impianti		-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
Prezzo corretto		**530.769,41**	**485.892,94**	**492.922,35**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **503.194,90**

Divergenza: 8,45% < **%**

Il prezzo al metro quadro assunto, che è stato stimato attraverso il metodo MCA, si ritiene congruo, avendo tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione. Esso si allinea al prezzo unitario desunto dalle indagini di mercato condotte in loco ed attraverso i siti web dedicati, ed alle interviste telefoniche ad operatori nel settore immobiliare.

Si evidenzia che in considerazione delle presenza di due ingressi, n.4 bagni e della duplice suddivisione degli impianti idrico-elettrico e gas, l'unità immobiliare oggetto di stima è comodamente divisibile in due distinti appartamenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	301,50	x	1.635,45	=	**493.088,18**
Valore superficie accessori:	6,18	x	1.635,45	=	**10.107,08**
					503.195,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 503.195,26**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 503.195,26**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	301,50	6,18	503.195,26	503.195,26
				503.195,26 €	**503.195,26 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 499.195,26**

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: **€. 49.919,53**

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: **€. 0,73**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 449.275,00**

data 30/01/2026

il tecnico incaricato
arch. VINCENZO FABIO FRANZA

Firmato Da: FRANZA VINCENZO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eba95