

TRIBUNALE DI MESSINA

Relazione di consulenza tecnica

Stima immobili

nell'ambito della vertenza n° 1009/2012

relativamente alla eredità rilasciata del sig. [REDACTED]

(stima parziale- ferramenta in Messina in catasto al foglio di mappa 160, particelle 78/1 e 19/2)

Curatela Avv. D. Straface

Ill.mo Sig. G.I. Dott. C. Bonanzinga

Ing. Cosimo Sanfilippo - via Nina da Messina isl. 458 n. 18 - 98121 Messina

TRIBUNALE DI MESSINA

Relazione di consulenza tecnica

Stima immobili

nell'ambito della vertenza n° 1009/2012

relativamente alla eredità rilasciata di [REDACTED]

(stima parziale- locale in Messina in catasto al foglio di mappa 160, particelle 78/1 e 19/2)

Curatela- Avv. D. Straface

Ill.mo Sig. GI Dott. C. Bonanzinga

1 - PREMESSA

In data 21.04.2023, lo scrivente Ing. Cosimo Sanfilippo, , nato a Messina il 07/06/1965 con studio in Via Nina da Messina is. 458 n.18, iscritto all'albo provinciale degli Ingegneri al n.1673 ed all'albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Messina al n.1121, a seguito di comunicazione dell'Avv. Straface, accettava l'incarico di redigere relazione di stima inerente i beni rilasciati derivanti dall'eredità del sig. [REDACTED].

2 Operazioni peritali effettuate

Ai fini dell'espletamento del mandato conferitogli, il sottoscritto c.t.u., in ottemperanza al mandato conferitogli, dopo aver studiato attentamente gli atti di causa, si riuniva, più volte, telematicamente con le parti in causa ed effettuava diversi accessi sui luoghi di interesse in Messina in corrispondenza degli immobili (casa I piano e ferramenta piano terra) via Consolare Valeria.

3. Descrizione del locale c.d. ferramenta posto al piano terra degli stabili di cui al fg 160, particelle 78/1 e 19/2- e sua valutazione.

Ferramenta- piano terra

Il locale di interesse è ubicato al piano terra di due stabili, tra loro attigui e costituenti un unico locale, in Messina via C. Valeria 125 e snc, catastalmente identificati al foglio di mappa 160, p.lle 78 sub 1 e p.lla 19/2.

Si precisa che il locale di cui alla p.lla 78/1 risulta categoria A4 (abitazione di tipo popolare), mentre la porzione di cui alla p.lla 19/2 risulta categoria C1 (negozi e botteghe)

 **Visura storica per immobile**
Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2025

Data: 25/04/2025 Ora: 9:17:16 Segue
Visura n.: T17882 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MESSINA (Codice: F158)	
Catasto Fabbricati		Provincia di MESSINA	
		Foglio: 160 Particella: 78 Sub.: 1	

INTERESTATO
[REDACTED] [REDACTED] 157 Proprietà

Unità immobiliare dal 27/01/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		160	78	1	2		A/4	8	4 vani	Totale: 187 m ² (di cui: 145 m ² edificato e 42 m ² non edificato)	Euro 72,38	VARIAZIONE del 27/01/2025 Particella n. ME0017770 in atti del 27/01/2025 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12790.1/2025)

Indirizzo: VIA CONSOLARI VALERIA n. 125 Piano 1°
Natura: [REDACTED] Partic.: [REDACTED] Mod. 68 [REDACTED]
Assessorato: [REDACTED] di cui: 001 post. aut. 000000/0000

Mappali Terreni Censiti
Codice Comune F158 - Foglio 160 - Particella 78

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/01/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		160	78	1	2		A/4	8	4 vani	Totale: 145 m ² (di cui: 145 m ² edificato e 0 m ² non edificato)	Euro 72,38	VARIAZIONE del 27/01/2025 Particella n. ME0017781 in atti del 27/01/2025 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12791.1/2025)

 **Visura storica per immobile**
Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2025

Data: 25/04/2025 Ora: 9:19:25 Segue
Visura n.: T18161 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MESSINA (Codice: F158)	
Catasto Fabbricati		Provincia di MESSINA	
		Foglio: 160 Particella: 19 Sub.: 2	

INTERESTATO
[REDACTED] [REDACTED] 157 Proprietà

Unità immobiliare dal 16/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		160	19	2	2		C/1	6	45 m ²	Totale: 62 m ²	Euro 887,79	VARIAZIONE del 16/01/2015 Particella n. ME0008513 in atti del 16/01/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 868.1/2015)

Indirizzo: VIA CONSOLARI VALERIA n. 125 Piano 1°
Natura: [REDACTED] Partic.: [REDACTED] Mod. 68 [REDACTED]
Assessorato: [REDACTED] di cui: 001 post. aut. 000000/0000

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		160	19	2	2		C/1	6	45 m ²	Totale: 74 m ²	Euro 887,79	Variazione del 09/11/2015 - Incentivata in virtù dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA CONSOLARI VALERIA n. 125 Piano 1°
Natura: [REDACTED] Partic.: [REDACTED] Mod. 68 [REDACTED]

Porzione parzialmente adibita a garage – ferramenta ingresso



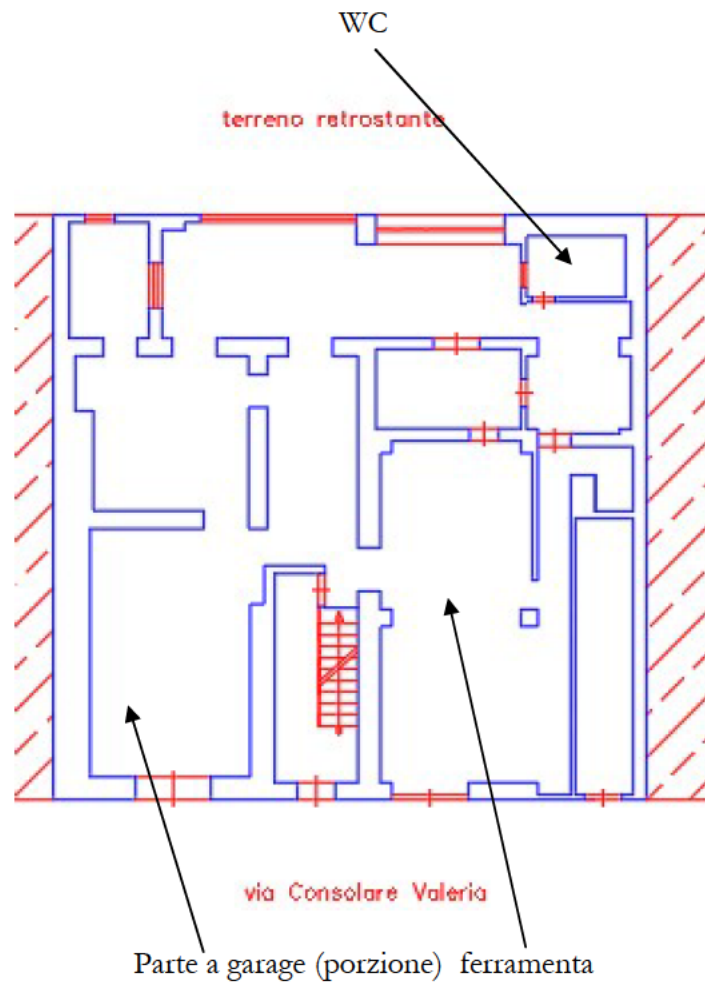
Si notino le due saracinesche di pertinenza del locale ferramenta di interesse

Detto locale allo stato risulta libero e si trova in non perfette condizioni manutentive (all'interno dello stesso, in corrispondenza **del locale wc annesso, è ubicata una colonna di scarico a servizio dei superiori immobili che non espleta correttamente le sue funzioni**, si sono riscontrati liquami a terra che sono stati rimossi a cure e spese della curatela, inoltre si notano diversi fenomeni di infiltrazione d'umido, ecc.).

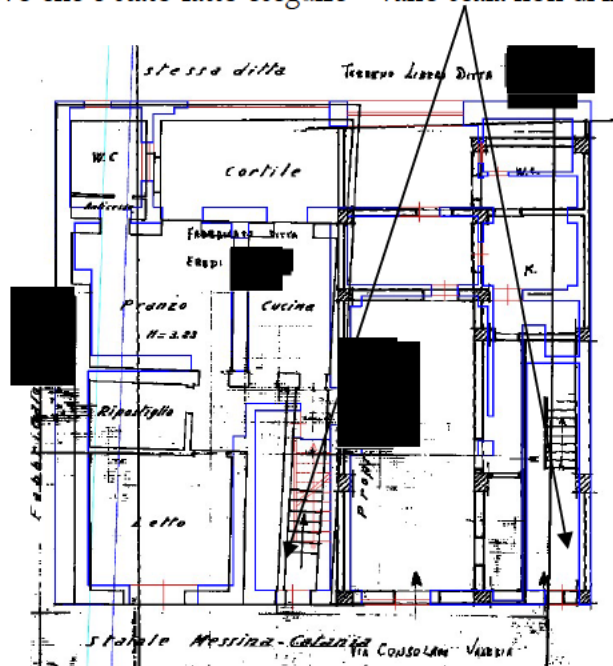


Colonna di scarico del sovrastante appartamento

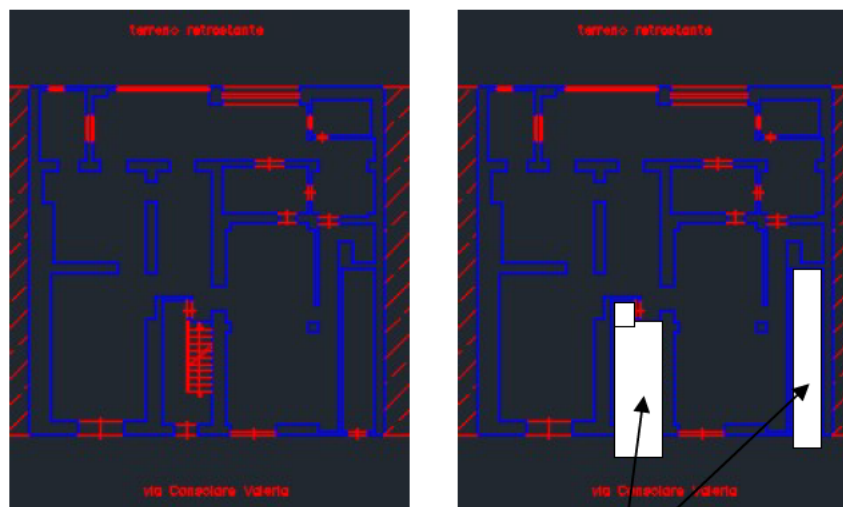
Lo stesso immobile, parzialmente adibito a locale ferramenta e parte a deposito auto/moto, nel suo complesso (i due sub) risulta suddiviso in diverse stanze ed è dotato di wc.



Rilievo che è stato fatto eseguire – vano scala non di interesse



Sovrapposizione del rilievo sulle planimetrie catastali affiancate



Schema di rilievo che è stato fatto eseguire- aree non di interesse

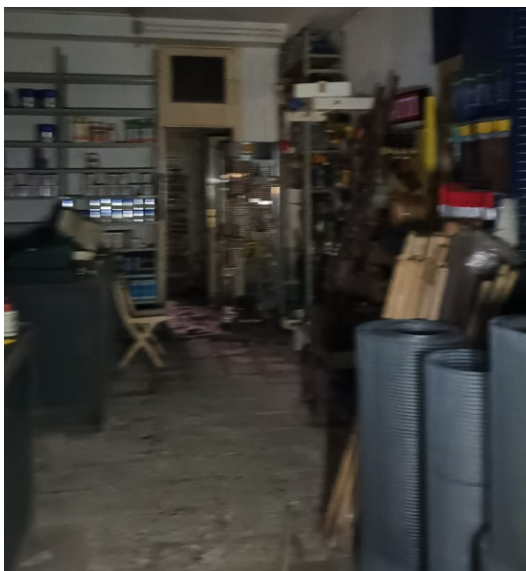
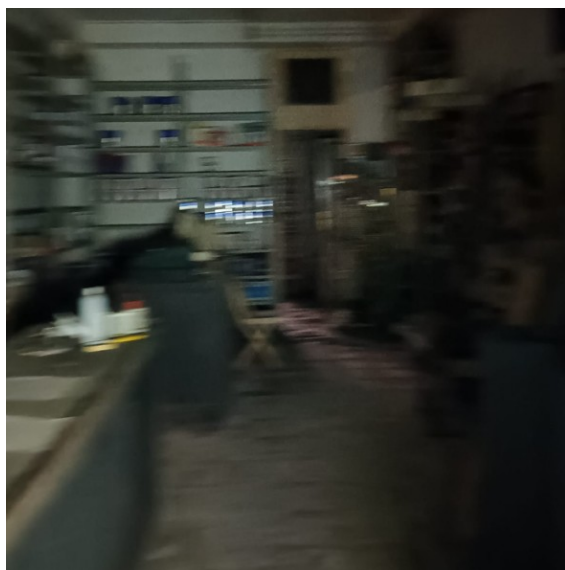
Tale immobile, come già detto, risulta libero, e lo stesso è accessibile sia dalla via C. Pompea, sia dal vano scale che consente l'accesso al sovrastante appartamento (appartamento al I piano in atto abitato dalla sig.ra [redacted] e dalla madre della stessa).



Porzione adibita a ricovero macchine



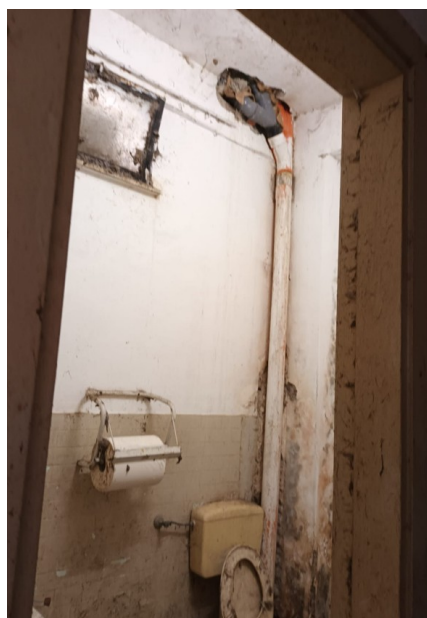
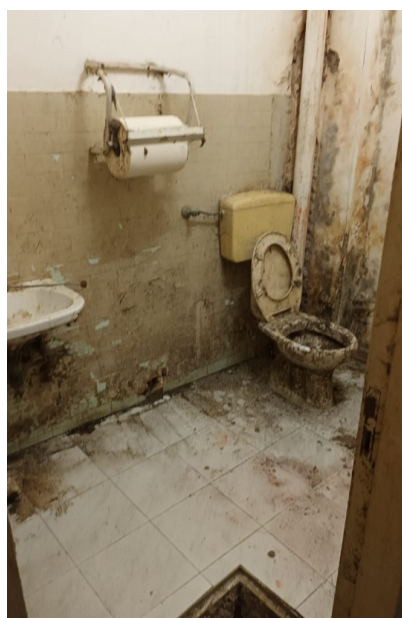
Accesso alla ferramenta dal vano scale (accesso attualmente inibito- la porta è stata saldata)



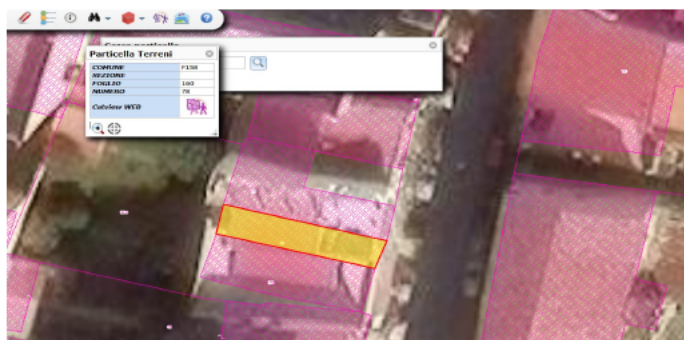
Gli infissi esterni sono in alluminio, gli impianti sono del tipo sottotraccia (non sono stati forniti i certificati di conformita'), le tinteggiature sono del tipo al ducotone. Le condizioni generali di manutenzione sono pessime (evidenti segni di infiltrazioni d'umido, scrostamento e rovina degli intonaci, ecc.). L'immobile necessita di importanti interventi di manutenzione.



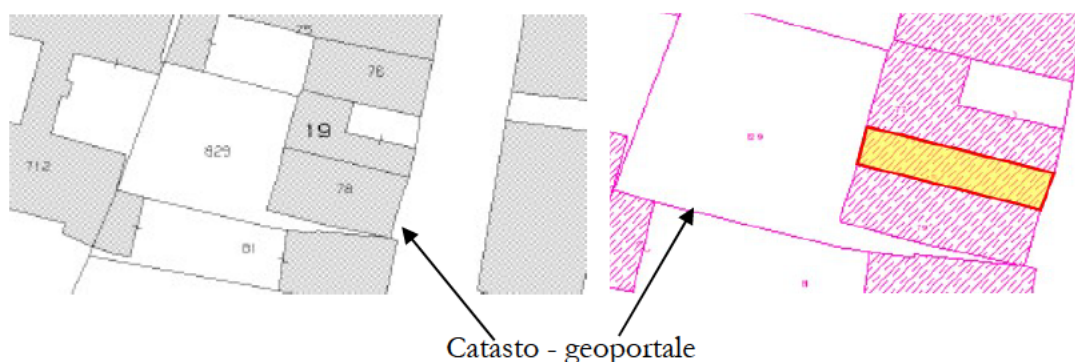
Il bagno è dotato di wc e lavabo. All'interno del bagno, in corrispondenza del soffitto si notano evidenti segni di infiltrazione d'umido (all'interno dello stesso insiste una botola per l'ispezione fognaria e una colonna di scarico che serve il sovrastante appartamento).

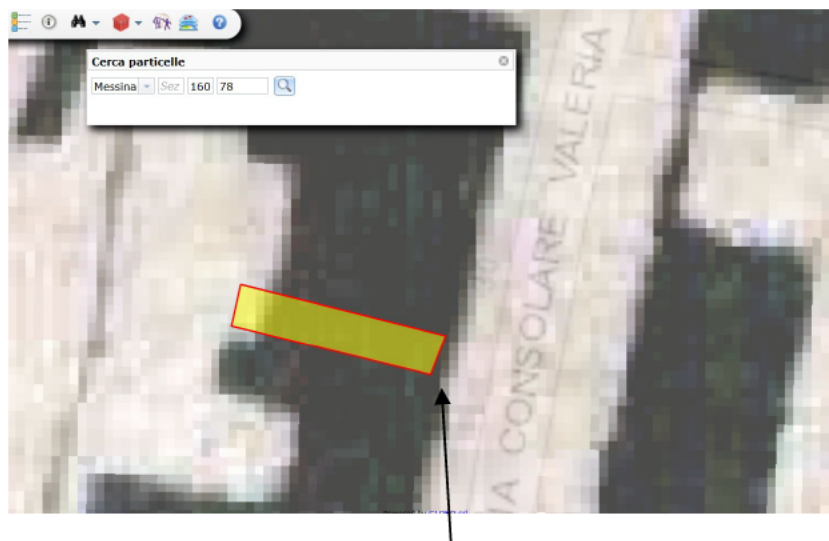


L'immobile di interesse (unione di fatto di due locali al piano terra catastalmente identificati da due subalterni e con particelle differenti – fg 160, p.lle 78 e 19), per quello che è stato possibile accertare (presso il Comune di Messina non è stato possibile trovare nulla con i dati a disposizione, ma non si esclude la possibilità che ci sia altro oltre quello che è stato fornito dal tecnico del sig. [REDACTED] dovrebbe essere una costruzione ante 67.



Estratto del Geoportale del Comune di Messina (relativamente alla p.lla 19 il geoportale non risulta aggiornato)



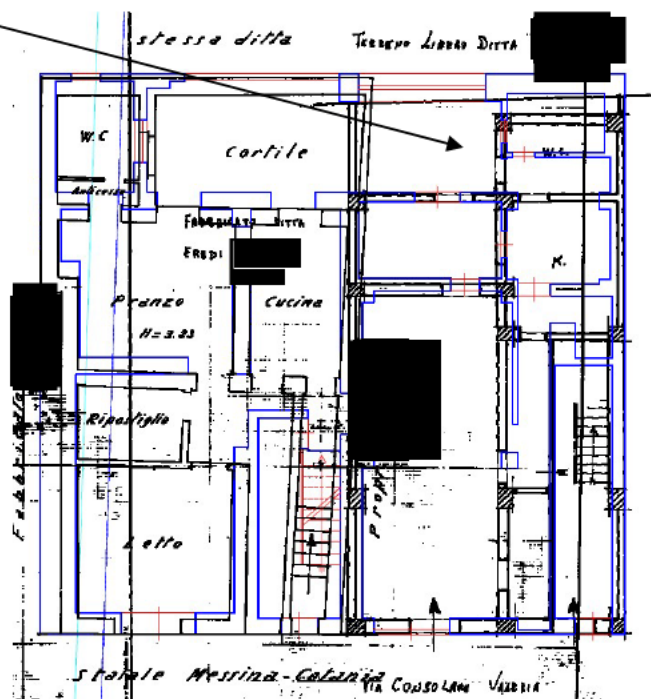


Estratto ante 67- p.lla 78

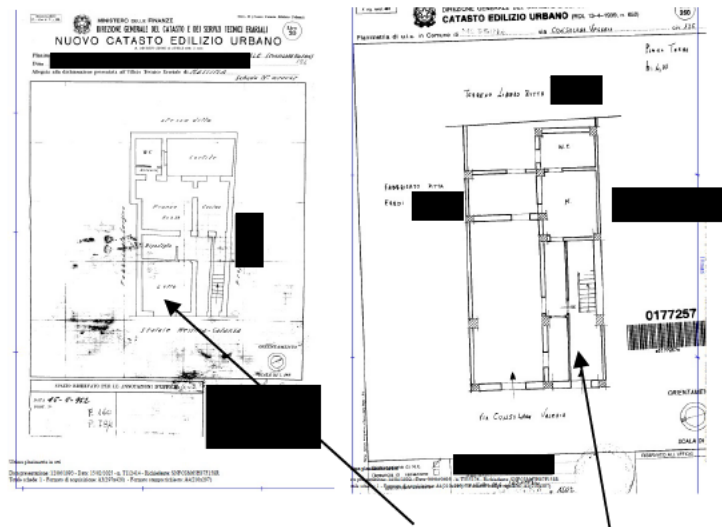
Ai fini della valutazione, preliminarmente faremo riferimento alla planimetria catastale dell'immobile.

E' stato fatto eseguire un rilievo dell'immobile e lo stesso è stato fatto sovrapporre alla planimetria catastale (planimetria delle p.lle 19/2 e 78/1 del fg 160).

Area di fatto chiusa ma segnata come aperta nella planimetria catastale datata 1992



Sovrapposizione rilievo su catastale

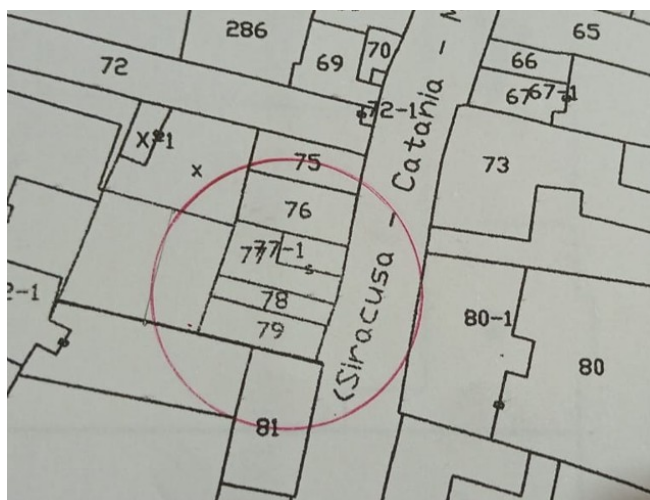


Planimetrie catastali dei due locali – p.lla 78 (1993) – p.lla 19 (1992)

Dal rilievo si nota la non perfetta sovrapposizione sulla planimetria catastale, alcune variazioni inerenti le divisioni interne, ecc..

Al fine di verificare la eventuale regolarità dell'immobile, nella fattispecie parziale, è stato fornito dal tecnico del sig. [REDACTED] un progetto di “*Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni f.t. sito in Via C. Valeria Tremestieri Messina*” in ditta [REDACTED] (datato anno 2006 – le planimetrie catastali sono relative agli 1992/1993).

Tale progetto è relativo solo a parte del locale di interesse, lo stesso riguarda le ex p.lle 78 e 79. Al proposito, la p.lla 79 oggi risulta soppressa e dalla stessa sono state generate le p.lle 17/77/78, la p.lla 78 nascerebbe dalla soppressione delle p.lle 77 e 79.



Per lo stesso progetto:

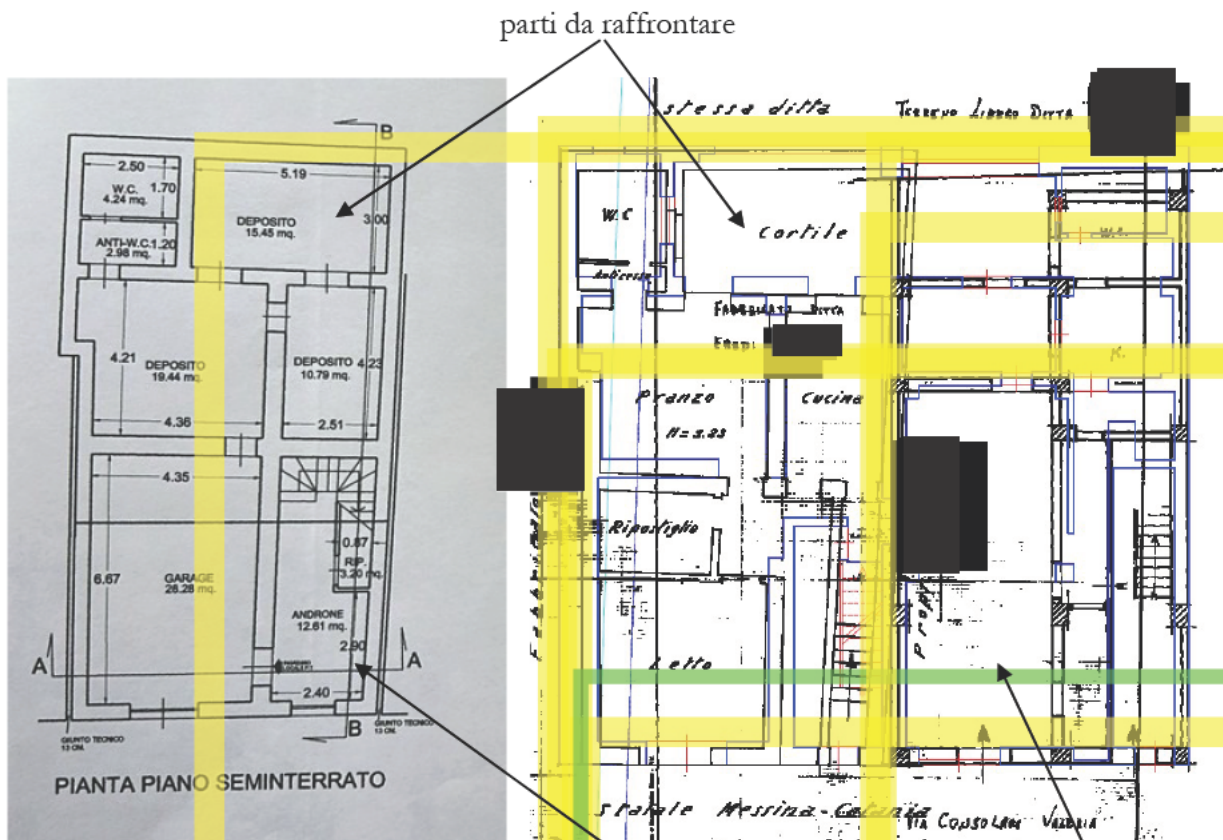
- è stato ottenuto il N.O. da parte del Genio Civile di Messina in data 12.03.2007 prot. 22400- autorizzazione all'esecuzione dei lavori ai sensi della L. 64/74;
- Autorizzazione ausl del 10.10.2006;
- Autorizzazione, a condizione, Soprintendenza prot. 3717 del 20.07.2006;
- Inizio lavori contestuale con perizia giurata del 18.10.2006

In data 07.02.2008 veniva presentata una variante all'inizio dei lavori (*lavori già eseguiti*) ai sensi art. 2 L. 17/94.

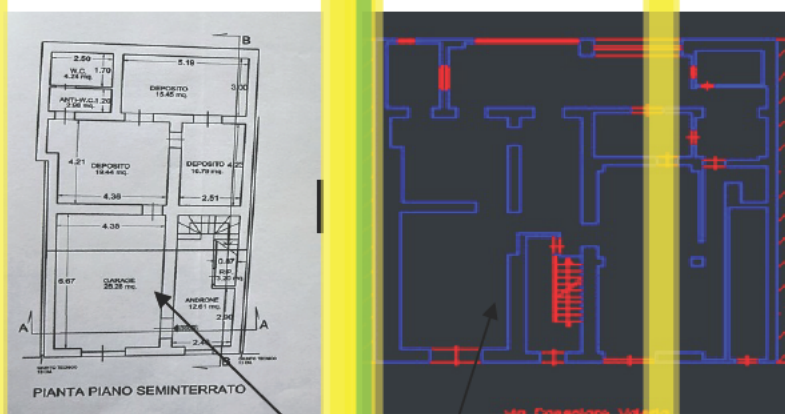
Si precisa che non è stato reperito il progetto in variante, in ogni caso il progettista, nella comunicazione inoltrata al Comune, parla di varianti non essenziali;

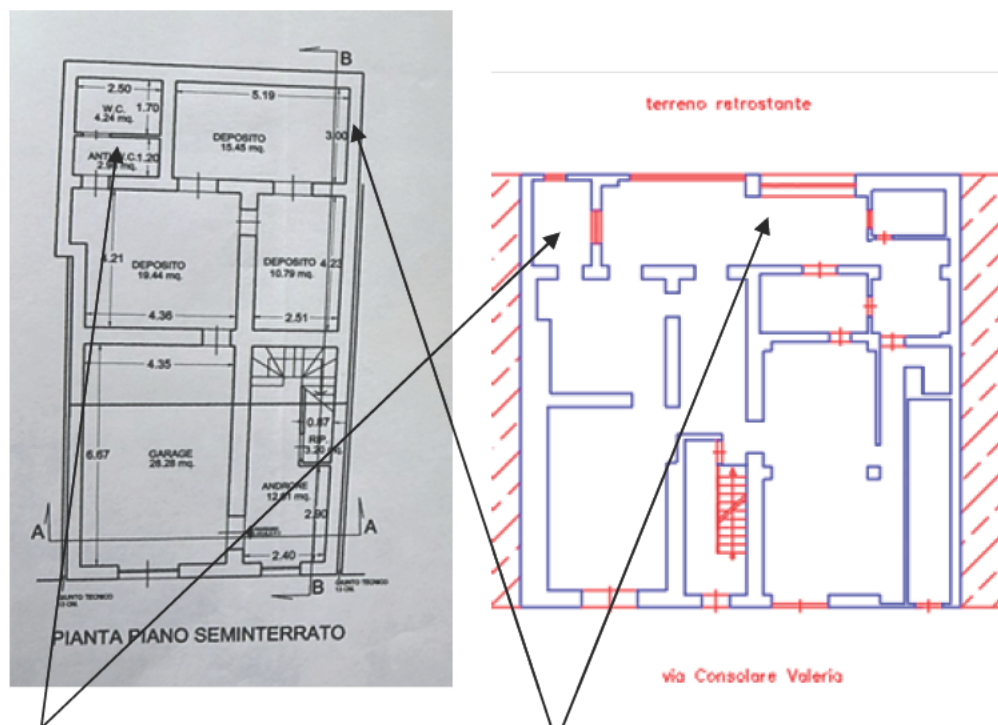
Sempre in data 07.02.2008 si dichiarava la fine dei lavori.

Se raffrontiamo gli elaborati di rilievo con gli elaborati architettonici visti dal Genio Civile, avremo:



Situazione di progetto (parte del locale) - estratto dagli elaborati del Genio Civile - sovrapposizione
catinato/rilievo

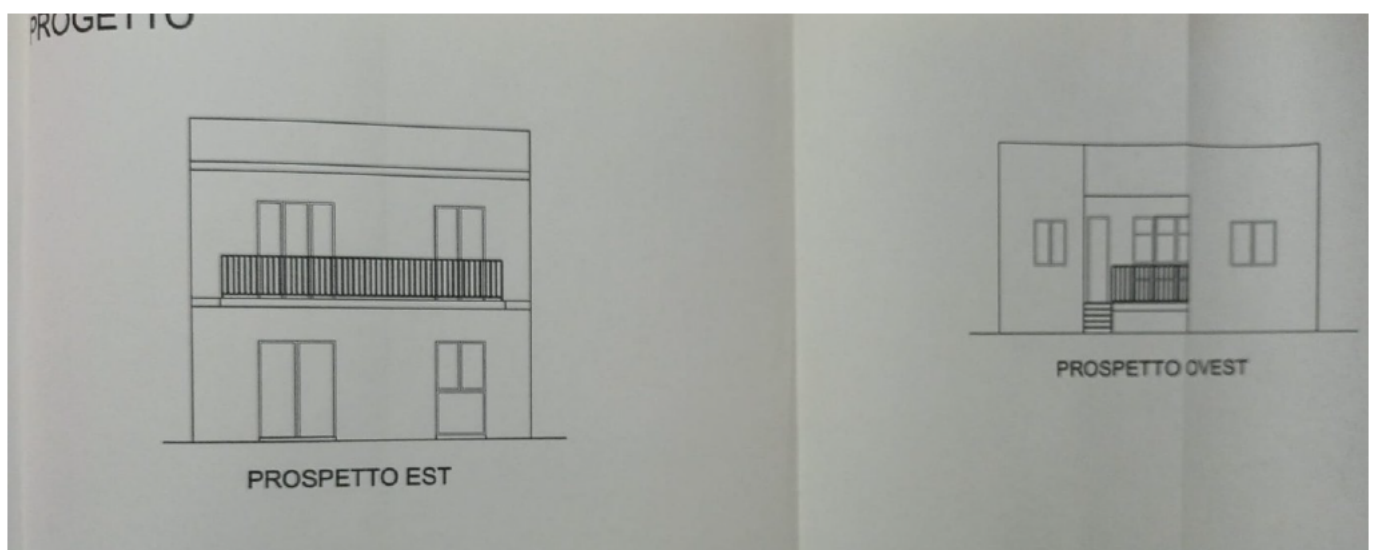
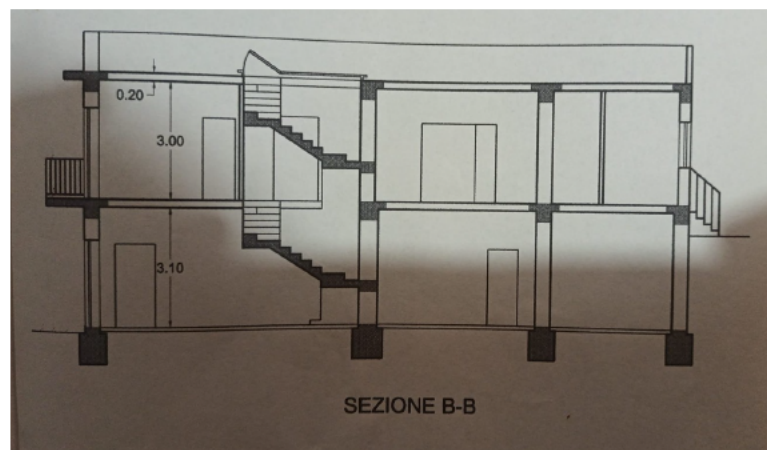
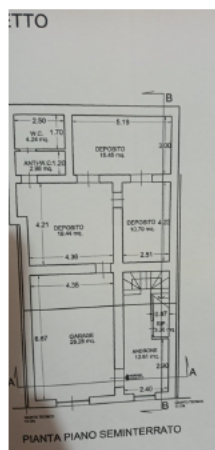




Si notino le differenze tra lo stato di progetto ed il realizzato- unione tra i due locali, differenza a livello di murature interne (l'impianto dovrebbe essere in muratura), differenze a livello di aperture, ecc.

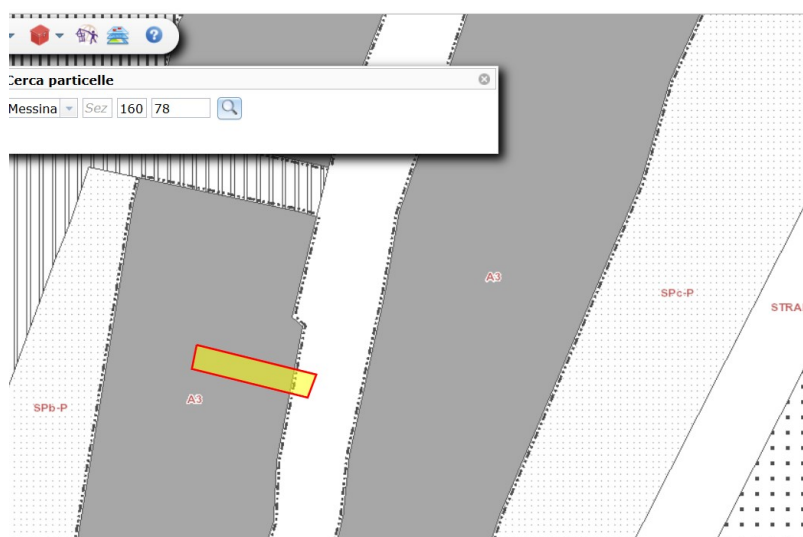
Il progetto citato riporta solo una parte del locale al piano terra e più precisamente quella di cui alla p.lla 78. Dal raffronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto rilevato si notano delle differenze tipo divisioni interne, aperture non segnate, mancanza dell'antiwc, ecc.

Si ritiene di precisare che nulla è stato possibile reperire relativamente alla porzione dell'immobile di cui alla p.lla19.





Al proposito si nota che le particelle interessate, quasi interamente, ricadono in zona A3. Nel vigente strumento urbanistico, le zone A3 prevedono un'indice di 3 mc/mq, previa realizzazione di piano particolareggiato esteso all'intera zona. In ogni caso ogni intervento deve essere sottoposto al N.O. della Soprintendenza.



Estratto del geoportale di Messina

art. 34 Zone A3: del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi

Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana denominata il "Tirone" e nell'insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e ambientale della valle della "Badiazza".

E' prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell'immobile.

In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali;
- b) su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti;
- c) l'altezza massima (misurata all'estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell'edificio, compreso l'eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica);
- d) non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3;
- e) siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a, b, c, d, e, f, g) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e degli Enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali;
- f) anche l'edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 33.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A.

Il Piano Particolareggiato, da redigere previa specifica relazione geologica con particolare riguardo agli aspetti geosismici, dovrà prevedere che sia gli interventi edilizi sugli immobili esistenti sia quelli di nuovo impianto vengano supportati da strutture antisismiche con le prescrizioni particolari di cui ai relativi approfondimenti geosismici. Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un calendario programma di adeguamento sismico di tutti gli immobili esistenti, con specifiche prescrizioni di immediatezza per gli immobili oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

In tutti gli spazi pubblici o comunque visibili da pubbliche strade o piazze, gli interventi che interessano elementi di arredo urbano, quali corpi illuminanti, fondi stradali, antiche fontane ed altre emergenze architettoniche, devono essere volti alla salvaguardia o al recupero dei valori formali degli stessi, nel rispetto delle caratteristiche tipiche e d'epoca del Villaggio.

A tal fine, particolare cura deve essere prestata nella scelta dei materiali e delle caratteristiche costruttive, privilegiando quelle tipiche del luogo.

- 30 -

Valutazione:

La superficie catastale complessiva dell'immobile al piano terra è pari a circa 170 mq. (p.lle 19/2 e 78/1 del fg 160), la superficie che si desumerebbe dal rilievo fatto eseguire è pari a circa 200 mq.

Sulla scorta dell'analisi di mercato effettuata presso operatori del settore ed agenzie immobiliari si ritiene plausibile un probabile valore di mercato di € 150.000,00

Al superiore valore sarà necessario operare delle decurtazioni forfettarie per tenere in debito conto le opere che saranno necessarie per ricondurre, almeno parte dell'immobile, agli elaborati approvati e/o a condizioni di regolarità, eventuali opere di demolizione di superfici non regolari e/o non regolarizzabili (opere che potrebbero interessare anche il piano superiore), plausibili opere di adeguamento strutturali, oneri dipendenti

dalla **servitù** della colonna di scarico posta nel bagno dell'immobile, opere di adeguamento impianti, ristrutturazione integrale dei locali (impianti, pavimentazione, eliminazione delle fonti di umido, risanamento strutturale, ecc.), oneri tecnici necessari per provare a regolarizzare quanto di non conforme alle vigenti normative urbanistiche/strutturali, oneri di regolarizzazione catastale (si ricorda che l'immobile si sviluppa su due particelle contigue la p.lla 19 e la p.lla 78, pertanto sarà necessario operare delle variazioni catastali), possibili oneri tecnici derivanti da pratiche di cambio di destinazione d'uso (i due immobili, seppur di fatto uniti, hanno categorie catastali diverse), ecc.



Bagno si noti la colonna di scarico che lo attraversa e le condizioni di ammaloramento della trave



Pertanto, il probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova risulta pari a € **80.000,00 in ct.**

Nel caso si desideri vendere i due subalterni separatamente, fermo restando che sarà necessario effettuare opere di divisione tra i due locali, avremo che il probabile valore di mercato dei due subalterni (considerati i necessari lavori per separare i due immobili) potrebbe essere:

p.lla 19/2 probabile valore di mercato € 27.000,00;

p.lla 78/1 probabile valore di mercato € 47.000,00.

Con la superiore relazione, che si compone di n 21 pagine dattiloscritte, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Presidente per quant'altro volesse eventualmente disporre.

Messina

IL C.T.U.

(Ing. Cosimo Sanfilippo)