



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CUSTODE:

Avv. Valentina Bellitto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Valentina Messina

CF:MSSVNT65L54G273P

con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA, 1618 - COMPL. VILLA PARADISO

telefono: 3473777945

email: valentina.messina@libero.it

PEC: valentina.messina@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 9, della superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini (quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '70 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra con accesso indipendente sia da Via Vecchio Macello che da Via Silipigni, e tre unità (una per ogni successivo piano) con accesso comune da Via Vecchio Macello e scala interna che serve i tre piani.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato in quanto in tempi recenti sono state parzialmente realizzate opere di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi; manca il rivestimento del basamento e la pavimentazione dei balconi. Tra i lavori previsti nel progetto rientrava anche la sostituzione degli infissi esterni che non è stata eseguita. Inoltre, sono stati avviati ma non ultimati i lavori di manutenzione straordinaria della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,35.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 685,60 Euro, indirizzo catastale: Via Silipigni n. 6, Via Vecchio Macello n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2021 protocollo n. ME 0019692 in atti dal 08/03/2021 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 7418.1/2021)
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; ad sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); a nord ovest sub 1 (stessa ditta) e part. 818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.660,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.510,00
Data di conclusione della relazione:	20/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

N.B. I quattro immobili del fabbricato erano occupati con contratto di locazione stipulato in data 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2029, per un importo annuo pari a € 10.000,00 (riferito ai quattro immobili); nel contratto di locazione era espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione. Con ordinanza del G.E. emessa in data 05/02/2024 il contratto di locazione è stato dichiarato inopponibile. Allo stato attuale, l'immobile in oggetto è ancora occupato in virtù di un precedente contratto di sublocazione ma sarà rilasciato alla vendita del bene.

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** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania ai nn. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 11/07/1960 a firma di Notar Lombardo Giuseppe ai nn. 3659 di repertorio, trascritto il 12/07/1960 ai nn. 13214/10954.
Con riserva di usufrutto a favore della Sig.ra [REDACTED], deceduta in data 11/07/1982.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Costruzione ante 1967 (v. All. F - Nota di trascrizione Atto di compravendita del 11/07/1960)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CIL per interventi di edilizia libera N. 0029048, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi di unità immobiliari site al piano terra, piano primo e piano secondo di un edificio sito in Via Vecchio Macello n. 7, presentata il 15/11/2021 con il n. 0029048 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 3 part. 819 sub 1-2-3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera assessoriale n° 54/76, l'immobile ricade in zona urbana da ristrutturare "A" - B4.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone incluse in queste zone dovranno essere sottoposte a ristrutturazione planivolumetrica mediante piani particolareggiati o comparti edificatori. In esse è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti. I piani particolareggiati dovranno prevedere: 1) ristrutturazione volumetrica dell'edilizia esistente allo scopo di conseguire miglioramenti igienici e la riqualificazione ambientale; 2) revisione della viabilità allo scopo di permettere un migliore sfruttamento turistico della zona ed in particolare l'uso, se del caso, del litorale a scopo balneare; 3) revisione degli eventuali tracciati pedonali di accesso al mare e loro collegamento con le spiagge; 4)



impianto di nuovi spazi a verde nelle zone rese libere dagli eventuali raggruppamenti edilizi.

Indici di zona: - Indice di fabbricabilità $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$ - Rapporto di copertura $K = 20\%$ - Altezza massima $H = \text{ml. } 11,00$ - Altezza minima $h = \text{ml. } 3,50$ - Distanza dalle strade $d_2 = \text{ml. } 2,00$ - Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a $\text{ml. } 10,00$.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è ancora intestato a [REDACTED]; la successione non risulta volturata nè trascritta (v. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TAORMINA VIA VECCHIO MACELLO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 9, della superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini (quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '70 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra con accesso indipendente sia da Via Vecchio Macello che da Via Silipigni, e tre unità (una per ogni successivo piano) con accesso comune da Via Vecchio Macello e scala interna che serve i tre piani.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato in quanto in tempi recenti sono state parzialmente realizzate opere di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi; manca il rivestimento del basamento e la pavimentazione dei balconi. Tra i lavori previsti nel progetto rientrava anche la sostituzione degli infissi esterni che non è stata eseguita. Inoltre, sono stati avviati ma non ultimati i lavori di manutenzione straordinaria della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,35.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 685,60 Euro, indirizzo catastale: Via Silipigni n. 6, Via Vecchio Macello n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2021 protocollo n. ME 0019692 in atti dal 08/03/2021 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 7418.1/2021)
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; ad sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); a nord ovest sub 1 (stessa ditta) e part. 818 (altra ditta).



L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.



Vista del vano d'ingresso dal vano doppio



Anti bagno con accesso dal vano d'ingresso



Bagno



Vano doppio



Vano doppio



Accesso al vano doppio da Via Silipigni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i



servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato (angolo tra Via Silipigni e Via Vecchio Macello)



Vista del fronte di accesso al fabbricato su Via Vecchio Macello



Vista del fabbricato su Via Silipigni



Fronte dell'immobile su Via Silipigni



Vano d'ingresso da Via Vecchio Macello



Vano d'ingresso

COLLEGAMENTI



aeroporto distante km 67

autobus

autostrada distante km 9,5

ferrovia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

nella media

scarso

mediocre

al di sotto della media

al di sotto della media

scarso

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un vano d'ingresso, vano doppio con zona cucina, due piccoli bagni con antibagno e ripostiglio

Dal portoncino d'ingresso indipendente, posto lungo Via Vecchio Macello, si accede in un primo vano con un piccolo bagno (con antibagno) posto nella zona più interna dell'immobile, privo di aerazione diretta. Quindi, si passa nel vano doppio che ha anche un accesso diretto da Via Silipigni. Nella parte retrostante si trova la zona cucina, che prende luce da una finestra alta sul fronte sud est, passante per un ripostiglio sottoscala, con il piano di calpestio ribassato. Dal vano doppio si accede anche ad un altro piccolo bagno con antibagno, posto come il precedente nella zona più interna dell'immobile e privo di aerazione diretta.

L'immobile è stato parzialmente ristrutturato, presumibilmente a metà degli anni '70, con una rimodulazione degli spazi interni finalizzata all'uso non abitativo, soprattutto per quanto riguarda i bagni; inoltre, la parete divisoria tra il vano d'ingresso e quello doppio presenta una buca centrale funzionale all'attuale utilizzo dell'immobile, cioè ufficio. Pertanto, allo stato attuale l'immobile non è idoneo per l'uso residenziale. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente ma le finiture interne risalgono al periodo di ristrutturazione dell'immobile, cioè pavimenti, rivestimenti e infissi sono datati e usurati.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura di pietrame e malta cementizia (parte originaria), muratura di mattoni pressati con cordoli di coronamento in c.a. (parte realizzata in sanatoria)

balconi:

copertura: a falde

Delle Componenti Edilizie:

scale: interna con rivestimento in graniglia di cemento

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. Allo stato attuale la fascia basamentale del fabbricato è priva di rivestimento.

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto su pannelli coibentati grecati. La ricollocazione delle tegole rimosse non è stata completata.

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno, vetro e ferro

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in

nella media

buono

al di sotto della media

al di sotto della media



legno. Portafinestra vano doppio.

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Vano doppio. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. Finestra vano doppio. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Finestra vano doppio. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: fissi realizzati in legno. Zona cucina. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in stabilitura nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a soffietto realizzati in pvc. Bagni. scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista e sottotraccia ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Zona cucina



Zona retrostante con spazio cucina, ripostiglio e bagno





Ripostiglio sottoscala



Zona retrostante con spazio cucina, ripostiglio e bagno



Bagno con accesso dal vano doppio



Bagno con accesso dal vano doppio

CLASSE ENERGETICA:



[543,13 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250414-083097-57806 registrata in data 14/04/2025

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
Vano d'ingresso	12,00	x	100 %	=	12,00



Bagno e antibagno	2,00	x	100 %	=	2,00
Vano doppio	34,00	x	100 %	=	34,00
Bagno e antibagno	3,50	x	100 %	=	3,50
Ripostiglio	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	56,50				56,50



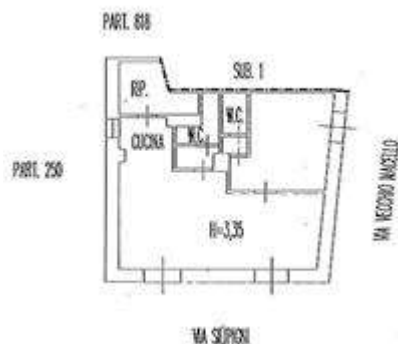
Bagno con accesso dal vano doppio



Bagno con accesso dal vano doppio



Particolare della pavimentazione del vano doppio



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in buone condizioni al 3° piano sottostrada di una palazzina di 4 piani



degli anni '90. Composto da ingresso disimpegno, camera, bagno, soggiorno su portico esterno con cucina, e balcone.

Indirizzo: Via Dietro Cappuccini 31H

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 9

Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 3.644,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 193.500,00 pari a 3.279,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in discreto stato al piano terra, composto da soggiorno,, camera, cameretta, cucina, bagno e terrazzino

Indirizzo: Via Antonio Gramsci 7

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 12

Prezzo richiesto: 290.000,00 pari a 3.295,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 261.000,00 pari a 2.965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in buono stato al 3° piano, composto da soggiorno con angolo cottura, camera con bagno e due terrazzini.

Indirizzo: Via Verdi 10

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 3.529,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 270.000,00 pari a 3.176,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: idealista.it (privato)

Descrizione: Appartamento in buono stato al piano terra, con accesso indipendente. Composto da due vani e accessori

Indirizzo: Via Bagnoli Croce 61

Superfici principali e secondarie: 60



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 2.850,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia (10/04/2025)

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.950,00

Note: Microzona catastale n. 1 Fascia/zona: Semicentrale/limitrofa al centro Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali) (10/04/2025)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.807,00

Valore massimo: 3.002,00

Note: Zona Area limitrofa al centro: Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo Da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Occorre premettere che Taormina rappresenta sicuramente un'eccezione nel mercato immobiliare, andando oltre le tendenze attuali. Il mercato, infatti, è in crescita ma soprattutto fuori dalle regole; ad esempio, due monolocali con uguali dimensioni e caratteristiche, stesso fabbricato (un 1° piano ed un 2° piano) in Via Luigi Pirandello, sono stati venduti recentemente a €/mq 5.600,00 e €/mq 3.300,00, peraltro dalla stessa agenzia immobiliare. Ciò vuol dire che spesso il prezzo di vendita è stabilito dal proprietario venditore a prescindere dal valore di mercato. Inoltre, gli immobili di taglio piccolo, monolocali e bilocali, sono molto richiesti e la vendibilità è veloce. Detto ciò, gli operatori immobiliari ritengono come valore minimo di mercato un prezzo pari a €/mq 3.000,00 - 3.500,00.

Per quanto riguarda gli osservatori immobiliari, è opportuno considerare che l'immobile in oggetto è localizzato a margine della zona semicentrale, a ridosso della zona centrale. In considerazione della localizzazione favorevole, possono essere utilizzati come riferimento i valori di mercato massimi riportati sia dall'OMI (€/mq 2.950,00) che da Borsinoimmobiliare (€/mq 3.002,00) per abitazioni di fascia media, che confermano il valore minimo prima riportato.

L'analisi degli annunci sui siti web specializzati rivela una generale mancanza di "regole" derivante dall'offerta di immobili di categoria lusso o con localizzazioni privilegiate o con ristrutturazioni di livello superiore. In riferimento all'immobile in oggetto, si è ritenuto congruo utilizzare comparabili di taglio dimensionale simile e localizzazione limitrofa; solo l'ultimo comparabile non appartiene alla stessa area catastale ma è localizzato nell'area adiacente il centro (posizione simile). La media rilevata a pari a €/mq 3.068,00.

Assunto il valore di mercato pari a €/mq 3.000,00, si applica una decurtazione pari a €/mq 360,00 relativa alla necessità di eseguire una ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo leggero; pertanto, il valore di stima sarà pari a €/mq 2.640,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,50	x	2.640,00	=	149.160,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo ultimazione lavorazioni sospese (rivestimento fascia basamentale, manto di tegole e rifiniture varie)	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 147.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 147.660,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,50	0,00	147.660,00	147.660,00
				147.660,00 €	147.660,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.660,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 22.149,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 1,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.510,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **65,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini (quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '70 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra con accesso indipendente sia da Via Vecchio Macello che da Via Silipigni, e tre unità (una per ogni successivo piano) con accesso comune da Via Vecchio Macello e scala interna che serve i tre piani.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato in quanto in tempi recenti sono state parzialmente realizzate opere di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi; manca il rivestimento del basamento e la pavimentazione dei balconi. Tra i lavori previsti nel progetto rientrava anche la sostituzione degli infissi esterni che non è stata eseguita. Inoltre, sono stati avviati ma non ultimati i lavori di manutenzione straordinaria della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di m 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 837,95 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2021 protocollo n. ME0019693 in atti dal 08/03/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7422.1/2021)
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; a sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); a nord ovest part. 818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.263,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.770,00



Data di conclusione della relazione:

20/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

N.B. I quattro immobili del fabbricato erano occupati con contratto di locazione stipulato in data 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2029, per un importo annuo pari a € 10.000,00 (riferito ai quattro immobili). Nel contratto di locazione era espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione, e pertanto, sono stati utilizzati per sublocazioni approssimativamente sino a quando sono stati avviati i lavori di manutenzione straordinaria. Poichè con ordinanza del G.E. emessa in data 05/02/2024, è stato dichiarato inopponibile alla procedura esecutiva il contratto di locazione, i lavori sono stati sospesi ed allo stato attuale, all'interno dell'immobile sono presenti sia materiale edile che mobilia e suppellettili varie.

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** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania ai nn. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 11/07/1960 a firma di Notar Lombardo Giuseppe ai nn. 3659 di repertorio, trascritto il 12/07/1960 ai nn. 13214/10954.
Con riserva di usufrutto a favore della Sig.ra [REDACTED], deceduta in data 11/07/1982.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Costruzione ante 1967 (v. All. F - Nota di trascrizione Atto di compravendita del 11/07/1960)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CIL per interventi di edilizia libera **N. 0029048**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi di unità immobiliari site al piano terra, piano primo e piano secondo di un edificio sito in Via Vecchio Macello n. 7, presentata il 15/11/2021 con il n. 0029048 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 3 part. 819 sub 1-2-3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera assessoriale n° 54/76, l'immobile ricade in zona urbana da ristrutturare "A" - B4.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone incluse in queste zone dovranno essere sottoposte a ristrutturazione planivolumetrica mediante piani particolareggiati o comparti edificatori. In esse è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti. I piani particolareggiati dovranno prevedere: 1) ristrutturazione volumetrica dell'edilizia esistente allo scopo di conseguire miglioramenti igienici e la riqualificazione ambientale; 2) revisione della viabilità allo scopo di permettere un migliore sfruttamento turistico della zona ed in particolare l'uso, se del caso, del litorale a scopo balneare; 3) revisione degli eventuali tracciati pedonali di accesso al mare e loro collegamento con le spiagge; 4)



impianto di nuovi spazi a verde nelle zone rese libere dagli eventuali raggruppamenti edilizi.

Indici di zona: - Indice di fabbricabilità $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$ - Rapporto di copertura $K = 20\%$ - Altezza massima $H = \text{ml. } 11,00$ - Altezza minima $h = \text{ml. } 3,50$ - Distanza dalle strade $d_2 = \text{ml. } 2,00$ - Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a $\text{ml. } 10,00$.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è ancora intestato a [REDACTED]; la successione non risulta volturata nè trascritta (v. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TAORMINA VIA VECCHIO MACELLO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **65,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini (quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '70 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra con accesso indipendente sia da Via Vecchio Macello che da Via Silipigni, e tre unità (una per ogni successivo piano) con accesso comune da Via Vecchio Macello e scala interna che serve i tre piani.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato in quanto in tempi recenti sono state parzialmente realizzate opere di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi; manca il rivestimento del basamento e la pavimentazione dei balconi. Tra i lavori previsti nel progetto rientrava anche la sostituzione degli infissi esterni che non è stata eseguita. Inoltre, sono stati avviati ma non ultimati i lavori di manutenzione straordinaria della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di m 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 837,95 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2021 protocollo n. ME0019693 in atti dal 08/03/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7422.1/2021)
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; a sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); a nord ovest part. 818 (altra ditta).



L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.



Ingresso



Camera



Camera



Balcone della camera su Via Silipigni





Particolare della pavimentazione della camera



Disimpegno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato (angolo tra Via Silipigni e Via Vecchio Macello)



Vista del fronte di accesso al fabbricato su Via Vecchio Macello





Vista del fabbricato su Via Silipigni



Vista della parte alta del fabbricato su Via Silipigni



Vista della parte alta del fabbricato su Via Vecchio Macello



Scala di accesso ai piani

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 67
autobus
autostrada distante km 9,5
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Composto da ingresso, camera, soggiorno, bagno, cucina e tre balconi.

Il disimpegno d'ingresso distribuisce il bagno con affaccio sul fronte sud, la camera con un balcone con affaccio su Via Silipigni, quindi il soggiorno con un balcone, sempre su Via Silipigni, ed una finestra con affaccio su Via Vecchio Macello; infine vi è la cucina con balcone su Via Vecchio Macello. In occasione dei lavori di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato, l'appartamento è stato modificato, con lo spostamento del bagno e della cucina, e parzialmente ristrutturato; quindi, l'intero bagno, la pavimentazione dell'ingresso e gli infissi esterni risalgono a quell'epoca. Nel resto dei vani si trova ancora il pavimento originario anni '30 in marmette di cemento. Lo stato di manutenzione è più che sufficiente, anche se le finiture interne sono datate.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura di pietrame e malta cementizia (parte originaria), muratura di mattoni pressati con cordoli di coronamento in c.a. (parte realizzata in sanatoria)

★★★★★★★★★★

balconi: Allo stato attuale manca la pavimentazione.

buono ★★★★★★★★

copertura: a falda

★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto su pannelli coibentati grecati. La ricollocazione delle tegole rimosse non è stata completata.

★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. Allo stato attuale la fascia basamentale del fabbricato è priva di rivestimento.

buono ★★★★★★★★

scaie: interna con rivestimento in graniglia di cemento

nella media ★★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno. Accesso al fabbricato.

al di sotto della media ★★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno

al di sotto della media ★★★★★★★★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

al di sotto della media ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

al di sotto della media ★★★★★★★★

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno. Bagno.

al di sotto della media ★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento. Camera, soggiorno e cucina.

al di sotto della media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in graniglia di marmo. Disimpegno.

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica piastrelle di ceramica. Bagno.

al di sotto della media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media ★★★★★★★★



plafoni: realizzati in stabilitura. Nel vano soggiorno sono presenti tracce di infiltrazioni apparentemente risolte.

mediocre



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V



fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale



citofonico: audio



Bagno



Bagno



Cucina



Cucina





Particolare della pavimentazione della cucina



Balcone della cucina

CLASSE ENERGETICA:



[407,77 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250414-083097-57791 registrata in data
14/04/2025

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
Ingresso	3,00	x	100 %	=	3,00
Bagno	4,80	x	100 %	=	4,80
Camera	16,80	x	100 %	=	16,80
Balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
Soggiorno	16,80	x	100 %	=	16,80
Balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
Cucina	13,80	x	100 %	=	13,80
Balcone	2,60	x	30 %	=	0,78
scala	7,70	x	100 %	=	7,70
Totale:	70,50				65,18





Soggiorno



Soggiorno



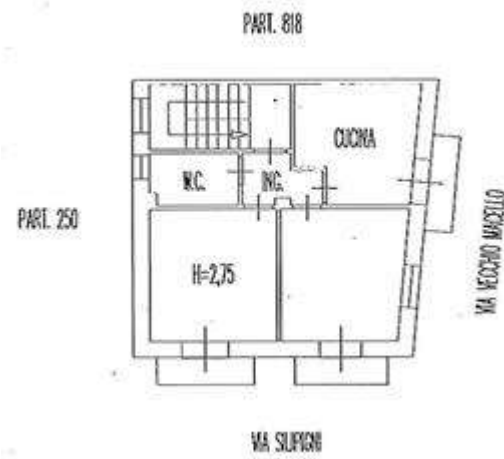
Soggiorno



Particolare della pavimentazione del soggiorno



Balcone del soggiorno



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in buone condizioni al 3° piano sottostrada di una palazzina di 4 piani degli anni '90. Composto da ingresso disimpegno, camera, bagno, soggiorno su portico esterno con cucina e balcone.

Indirizzo: Via Dietro Cappuccini 31H

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 9

Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 3.644,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 193.500,00 pari a 3.279,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in discreto stato al piano terra, composto da soggiorno,, camera, cameretta, cucina, bagno e terrazzino

Indirizzo: Via Antonio Gramsci 7

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 12

Prezzo richiesto: 290.000,00 pari a 3.295,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 261.000,00 pari a 2.965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in buono stato al 3° piano composto da soggiorno con angolo cottura, camera con bagno e due terrazzini.

Indirizzo: Via Verdi 10

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 3.529,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 270.000,00 pari a 3.176,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: idealista.it (privato)

Descrizione: Appartamento in buono stato al piano terra, con accesso indipendente. Composto da due vani + accessori

Indirizzo: Via Bagnoli Croce 61

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 2.850,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia (10/04/2025)

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.950,00

Note: Microzona catastale n. 1 Fascia/zona: Semicentrale/limitrofa al centro Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali) (10/04/2025)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.807,00

Valore massimo: 3.002,00

Note: Zona Area limitrofa al centro: Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo Da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Occorre premettere che Taormina rappresenta sicuramente un'eccezione nel mercato immobiliare, andando oltre le tendenze attuali. Il mercato, infatti, è in crescita ma soprattutto fuori dalle regole; ad esempio, due monolocali con uguali dimensioni e caratteristiche, stesso fabbricato (un 1° piano ed un 2° piano) in Via Luigi Pirandello, sono stati venduti recentemente a €/mq 5.600,00 e €/mq 3.300,00, peraltro dalla stessa agenzia immobiliare. Ciò vuol dire che spesso il prezzo di vendita è stabilito dal proprietario venditore a prescindere dal valore di mercato. Inoltre, gli immobili di taglio piccolo, monolocali e bilocali, sono molto richiesti e la vendibilità è veloce. Detto ciò, gli operatori immobiliari ritengono come valore minimo di mercato un prezzo pari a €/mq 3.000,00 - 3.500,00.

Per quanto riguarda gli osservatori immobiliari, è opportuno considerare che l'immobile in oggetto è localizzato a margine della zona semicentrale, a ridosso della zona centrale. In considerazione della localizzazione favorevole, possono essere utilizzati come riferimento i valori di mercato massimi riportati sia dall'OMI (€/mq 2.950,00) che da Borsinoimmobiliare (€/mq 3.002,00) per abitazioni di fascia media, che confermano il valore minimo prima riportato.

L'analisi degli annunci sui siti web specializzati rivela una generale mancanza di "regole" derivante dall'offerta di immobili di categoria lusso o con localizzazioni privilegiate o con ristrutturazioni di livello superiore. In riferimento all'immobile in oggetto, si è ritenuto congruo utilizzare comparabili di taglio dimensionale simile e localizzazione limitrofa; solo l'ultimo comparabile non appartiene alla stessa area catastale ma è localizzato nell'area adiacente il centro (posizione similare). La media rilevata a pari a €/mq 3.068,00.

Assunto il valore di mercato pari a €/mq 3.000,00, si applica un coefficiente correttivo pari al 5%



relativo allo stato dell'immobile; pertanto, il valore di stima sarà pari a €/mq 2.850,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,18 x 2.850,00 = 185.763,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo ultimazione lavorazioni sospese (pavimentazione balconi e battiscopa, rivestimento fascia basamentale, manto di tegole e rifiniture varie)	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 183.263,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 183.263,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,18	0,00	183.263,00	183.263,00
				183.263,00 €	183.263,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 183.263,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: € 27.489,45

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 3,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.770,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **53,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini (quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '70 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra con accesso indipendente direttamente da Via Vecchio Macello e da Via Silipigni, e tre unità (una per ogni successivo piano) con accesso comune da Via Vecchio Macello e scala interna che serve i tre piani.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato in quanto in tempi recenti sono state parzialmente realizzate opere di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi; manca il rivestimento del basamento e la pavimentazione dei balconi. Tra i lavori previsti nel progetto rientrava anche la sostituzione degli infissi esterni che non è stata eseguita. Inoltre, sono stati avviati ma non ultimati i lavori di manutenzione straordinaria della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 609,42 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; ad sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); ad nord ovest part. 818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1975.

B

sottotetto non abitabile a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **14,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini (quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '70 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra con accesso indipendente direttamente da Via Vecchio Macello e da Via Silipigni, e tre unità (una per ogni successivo piano) con accesso comune da Via Vecchio Macello e scala interna che serve i tre piani.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato in quanto in tempi recenti sono state parzialmente realizzate opere di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi; manca il rivestimento del basamento e la pavimentazione dei balconi. Tra i lavori previsti nel progetto rientrava anche la sostituzione degli infissi esterni che non è stata eseguita. Inoltre, sono stati avviati



ma non ultimati i lavori di manutenzione straordinaria della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 304,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n° 7, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; a sud est Via Silipigni; a sud ovest terreno altra ditta; a nord ovest fabbricato altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,71 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.883,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00
Data di conclusione della relazione:	20/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

N.B. I quattro immobili del fabbricato erano occupati con contratto di locazione stipulato in data 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2029, per un importo annuo pari a € 10.000,00 (riferito ai quattro immobili). Nel contratto di locazione era espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione, e pertanto, sono stati utilizzati per sublocazioni approssimativamente sino a quando sono stati avviati i lavori di manutenzione straordinaria. Poichè con ordinanza del G.E. emessa in data 05/02/2024, è stato dichiarato inopponibile alla procedura esecutiva il contratto di locazione, i lavori sono stati sospesi ed allo stato attuale all'interno degli immobili sono presenti sia materiale edile che mobilia e suppellettili varie.

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** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania ai nn. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 11/07/1960 a firma di Notar Lombardo Giuseppe ai nn. 3659 di repertorio, trascritto il 12/07/1960 ai nn. 13214/10954.

Con riserva di usufrutto a favore della Sig.ra [REDACTED], deceduta in data 11/07/1982.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 431**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del piano secondo e realizzazione dell'intero piano terzo, entrambi adibiti a civile abitazione, in un fabbricato a quattro elev. f.t. sito in Via Silipigni, presentata il 29/03/1986 con il n. 3607 di protocollo, rilasciata il 23/12/2010 con il n. 717 di protocollo

CIL per interventi di edilizia Libera **N. 0029048**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi di unità immobiliari site al piano terra, piano primo e piano secondo di un edificio sito in Via Vecchio Macello n. 7, presentata il 15/11/2021 con il n. 0029048 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 3 part. 819 sub 1-2-3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera assessoriale n° 54/76, l'immobile ricade in zona urbana da ristrutturare "A" - B4.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone incluse in queste zone dovranno essere sottoposte a ristrutturazione planivolumetrica mediante piani particolareggiati o comparti edificatori. In esse è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti. I piani particolareggiati dovranno prevedere: 1) ristrutturazione volumetrica dell'edilizia esistente allo scopo di conseguire miglioramenti igienici e la riqualificazione ambientale; 2) revisione della viabilità allo scopo di permettere un migliore sfruttamento turistico della zona ed in particolare l'uso, se del caso, del litorale a scopo balneare; 3) revisione degli eventuali tracciati pedonali di accesso al mare e loro collegamento con le spiagge; 4) impianto di nuovi spazi a verde nelle zone rese libere dagli eventuali raggruppamenti edilizi.

Indici di zona: - Indice di fabbricabilità $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$ - Rapporto di copertura $K = 20\%$ - Altezza massima $H = \text{ml. } 11,00$ - Altezza minima $h = \text{ml. } 3,50$ - Distanza dalle strade $d_2 = \text{ml. } 2,00$ - Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria non è segnalata la porta di accesso al balcone sulla parete est (Via Silipigni) del soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- tributo DOCFA: € 70,00
- oneri tecnici: € 300,00

L'immobile è ancora intestato a [REDACTED]; la successione non risulta volturata nè trascritta (v. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti).

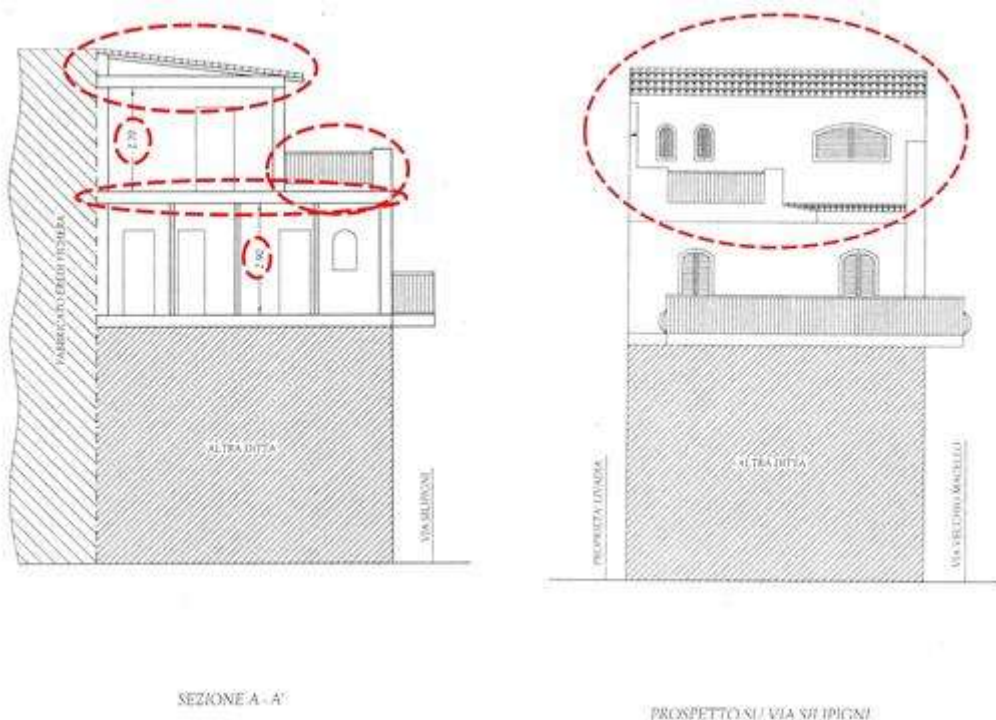


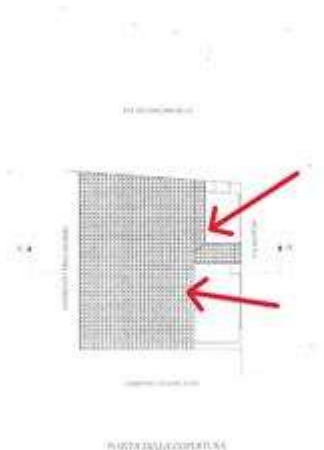
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme a quanto rappresentato nel progetto autorizzato con Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria n. 717 del 02/09/2010 (relativo all'ampliamento del piano secondo e realizzazione dell'intero piano terzo). Le difformità sono prevalentemente legate alle altezze riscontrate all'interno dei due immobili che risultano ridotte, rispetto a quanto riportato negli elaborati del progetto assentito, in una parte dell'immobile al 2° piano (la parte preesistente all'ampliamento) e per l'intero immobile al 3° piano, anche se la volumetria assentita sembrerebbe superiore a quella realizzata. Tra le altre, non è stato realizzato il solaio piano sotto la falda di copertura e la conformazione della falda è stata modificata con la realizzazione di un abbaino, in corrispondenza del varco di accesso al terrazzino (varco d'accesso che non è stato rappresentato nel progetto allegato al progetto). Inoltre, a seguito del "Progetto di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi di unità immobiliari site al piano terra, piano primo e piano secondo di un edificio..." seguenti una CIL del 15/11/2021 ed autorizzazione paesaggistica del 22/06/2021 e variante del 27/06/2022, i lavori di manutenzione straordinaria sono stati estesi per l'intero fabbricato, nonostante l'unità al 3° piano fosse stata stralciata dal progetto autorizzato. In aggiunta, è stata avviata la manutenzione straordinaria della copertura ed il il terrazzino dell'immobile al 3° piano è stato prolungato (con una profondità ridotta) sino a sotto la finestra del vano principale (manca la messa in opera della pavimentazione che era stata rimossa anche dalla zona preesistente); è anche stata murata una finestra su Via Vecchio Macello. Si fa presente che, sempre in assenza delle necessarie comunicazioni, è stata avviata la ristrutturazione completa dell'unità posta al 3° piano (sub 4).

La regolarizzazione è in parte connessa all'accertamento della volumetria reale del fabbricato e, comunque, la rimozione dei vizi implica dei costi, non quantificabili allo stato attuale, legati alla eventualità di demolizioni e rifacimenti, che riducono ma non azzerano il valore degli immobili e la loro commerciabilità. Per tale motivo l'immobile al 3° piano (sub 4) viene considerato come locale sottotetto non abitabile, quale potrebbe diventare nell'impossibilità di sanare entrambi gli immobili, cioè nell'eventualità di potere intervenire solo per rendere agibile l'immobile al 2° piano (sub 3).





Accesso al terrazzino sub 4



Terrazzino sub 4



Soggiorno sub 3

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TAORMINA VIA VECCHIO MACELLO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **53,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini (quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '70 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra con accesso indipendente direttamente da Via Vecchio Macello e da Via Silipigni, e tre unità (una per ogni successivo piano) con accesso comune da Via Vecchio Macello e scala interna che serve i tre piani.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato in quanto in tempi recenti sono state parzialmente realizzate opere di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi; manca il rivestimento del basamento e la pavimentazione dei balconi. Tra i lavori previsti nel progetto



rientrava anche la sostituzione degli infissi esterni che non è stata eseguita. Inoltre, sono stati avviati ma non ultimati i lavori di manutenzione straordinaria della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 609,42 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; ad sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); ad nord ovest part. 818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1975.



Soggiorno



Soggiorno



Soggiorno



Zona del soggiorno antistante il balcone





Particolare della parete perimetrale su Via Silipigni



Balcone (angolo tra Via Vecchio Macello e Via Silipigni)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato (angolo tra Via Silipigni e Via Vecchio Macello)



Vista del fronte di accesso al fabbricato su Via Vecchio Macello



Vista del fabbricato su Via Silipigni



Vista della parte alta del fabbricato su Via Silipigni





Vista della parte alta del fabbricato su Via Vecchio Macello



Scala di accesso ai piani

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 67
autobus
autostrada distante km 9,5
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da soggiorno, camera, bagno, disimpegno, cucinino e balcone.

Si accede direttamente nel soggiorno con camino che distribuisce gli altri ambienti: un disimpegno passante per il bagno, la camera da letto ed un piccolo vano cucina. Il bagno ha una finestra sul fronte sud ovest, mentre tutti gli ambienti affacciano sul balcone posto su Via Silipigni e su Via Vecchio Macello. L'appartamento, realizzato a metà degli anni '70, presenta finiture interne di tipo standard, originarie del periodo. Lo stato di manutenzione è mediocre a causa di infiltrazioni diffuse (che dovrebbero essere state risolte con i lavori di manutenzione straordinaria) prevalentemente sulle pareti perimetrali su Via Silipigni, oltre che nelle zone di soffitto adiacenti le stesse pareti esterne, quindi nel soggiorno, nel cucinino e nella camera.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in struttura in muratura di pietrame e malta cementizia (parte originaria), muratura di mattoni pressati con cordoli di coronamento in c.a. (parte realizzata in sanatoria)



balconi: Allo stato attuale manca la



pavimentazione.

copertura: a falde



Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto su pannelli coibentati grecati. La ricollocazione delle tegole rimosse non è stata completata.



rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. Allo stato attuale la fascia basamentale del fabbricato è priva di rivestimento.

buono



scaie: interna con rivestimento in graniglia di cemento

nella media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno. Accesso al fabbricato.

al di sotto della media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato

al di sotto della media



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

al di sotto della media



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

scarso



infissi esterni: vasistas realizzati in legno. Bagno.

al di sotto della media



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

mediocre



plafoni: realizzati in stabilitura. La zona adiacente il fronte su Via Silipigni (soggiorno, cucina e camera) è stata interessata da notevoli fenomeni infiltrativi che dovrebbero essere state risolti.

molto scarso



Degli Impianti:

citofonico: audio



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V



fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale





Affacci del cucinino e del soggiorno



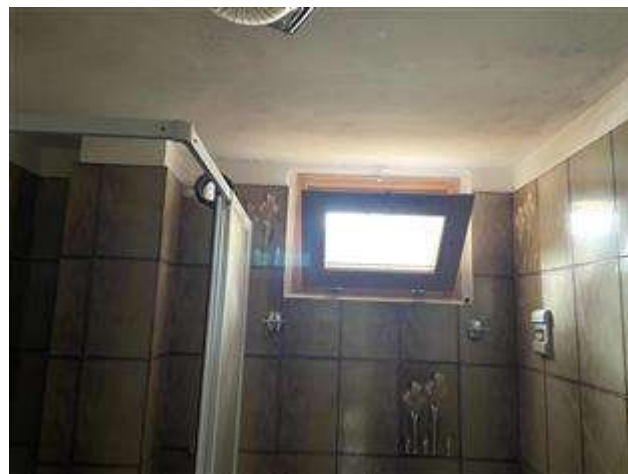
Parte del balcone su Via Vecchio Macello



Vano cucina



Particolare della parte perimetrale esterna del vano cucina



Bagno

Bagno

CLASSE ENERGETICA:



[439,05 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250414-083097-57808 registrata in data
14/04/2025

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
soggiorno	24,20	x	100 %	=	24,20
camera	13,00	x	100 %	=	13,00
bagno	4,25	x	100 %	=	4,25
disimpegno	2,04	x	100 %	=	2,04
cucina	3,99	x	100 %	=	3,99
balcone	20,30	x	30 %	=	6,09
Totale:	67,78				53,57



Anti bagno



Anti bagno





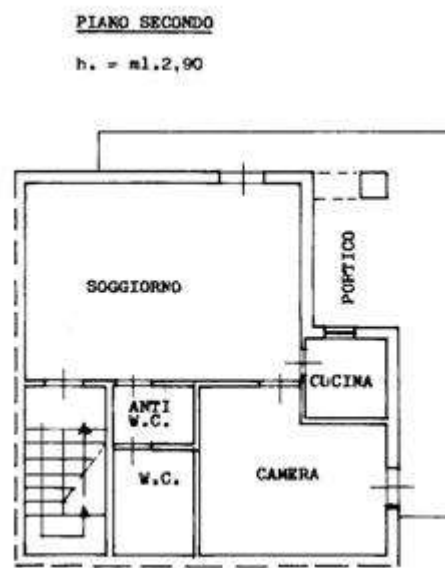
Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in buone condizioni al 3° piano sottostrada di una palazzina di 4 piani degli anni '90. Composto da ingresso disimpegno, camera, bagno, soggiorno su portico esterno con cucina e balcone.

Indirizzo: Via Dietro Cappuccini 31H



Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie: 9
Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 3.644,07 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 193.500,00 pari a 3.279,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2025
Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it
Descrizione: Appartamento in discreto stato al piano terra, composto da soggiorno,, camera, cameretta, cucina, bagno e terrazzino
Indirizzo: Via Antonio Gramsci 7
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie: 12
Prezzo richiesto: 290.000,00 pari a 3.295,45 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 261.000,00 pari a 2.965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2025
Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it
Descrizione: Appartamento in buono stato al 3° piano composto da soggiorno con angolo cottura, camera con bagno e due terrazzini.
Indirizzo: Via Verdi 10
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie: 15
Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 3.529,41 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 270.000,00 pari a 3.176,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2025
Fonte di informazione: idealista.it (privato)
Descrizione: Appartamento in buono stato al piano terra, con accesso indipendente. Composto da due vani + accessori
Indirizzo: Via Bagnoli Croce 61
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %



Prezzo: 171.000,00 pari a 2.850,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia (10/04/2025)

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.950,00

Note: Microzona catastale n. 1 Fascia/zona: Semicentrale/limitrofa al centro Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali) (10/04/2025)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.807,00

Valore massimo: 3.002,00

Note: Zona Area limitrofa al centro: Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo Da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Occorre premettere che Taormina rappresenta sicuramente un'eccezione nel mercato immobiliare, andando oltre le tendenze attuali. Il mercato, infatti, è in crescita ma soprattutto fuori dalle regole; ad esempio, due monolocali con uguali dimensioni e caratteristiche, stesso fabbricato (un 1° piano ed un 2° piano) in Via Luigi Pirandello, sono stati venduti recentemente a €/mq 5.600,00 e €/mq 3.300,00, peraltro dalla stessa agenzia immobiliare. Ciò vuol dire che spesso il prezzo di vendita è stabilito dal proprietario venditore a prescindere dal valore di mercato. Inoltre, gli immobili di taglio piccolo, monolocali e bilocali, sono molto richiesti e la vendibilità è veloce. Detto ciò, gli operatori immobiliari ritengono come valore minimo di mercato un prezzo pari a €/mq 3.000,00 - 3.500,00.

Per quanto riguarda gli osservatori immobiliari, è opportuno considerare che l'immobile in oggetto è localizzato a margine della zona semicentrale, a ridosso della zona centrale. In considerazione della localizzazione favorevole, possono essere utilizzati come riferimento i valori di mercato massimi riportati sia dall'OMI (€/mq 2.950,00) che da Borsinoimmobiliare (€/mq 3.002,00) per abitazioni di fascia media, che confermano il valore minimo prima riportato.

L'analisi degli annunci sui siti web specializzati rivela una generale mancanza di "regole" derivante dall'offerta di immobili di categoria lusso o con localizzazioni privilegiate o con ristrutturazioni di livello superiore. In riferimento all'immobile in oggetto, si è ritenuto congruo utilizzare comparabili di taglio dimensionale simile e localizzazione limitrofa; solo l'ultimo comparabile non appartiene alla stessa area catastale ma è localizzato nell'area adiacente il centro (posizione simile). La media rilevata a pari a €/mq 3.068,00.

Assunto il valore di mercato pari a €/mq 3.000,00, si applica una decurtazione pari a €/mq 840,00 relativa alla necessità di eseguire (in relazione alle difformità) una ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante; pertanto, il valore di stima sarà pari a €/mq 2.160,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,57	x	2.160,00	=	115.711,20
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 115.711,20
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 115.711,20
---	----------------------



BENI IN TAORMINA VIA VECCHIO MACELLO 7

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **14,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini (quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '70 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra con accesso indipendente direttamente da Via Vecchio Macello e da Via Silipigni, e tre unità (una per ogni successivo piano) con accesso comune da Via Vecchio Macello e scala interna che serve i tre piani.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato in quanto in tempi recenti sono state parzialmente realizzate opere di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi; manca il rivestimento del basamento e la pavimentazione dei balconi. Tra i lavori previsti nel progetto rientrava anche la sostituzione degli infissi esterni che non è stata eseguita. Inoltre, sono stati avviati ma non ultimati i lavori di manutenzione straordinaria della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 304,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n° 7, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; a sud est Via Silipigni; a sud ovest terreno altra ditta; a nord ovest fabbricato altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1975.



Vano principale



Vano principale





Zona con affaccio su Via Silipigni



Particolare della zona perimetrale esterna



Finestra murata (fronte su Via Vecchio Macello)



Ingresso e vano principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato (angolo tra Via Silipigni e Via Vecchio Macello)



Vista del fronte di accesso al fabbricato su Via Vecchio Macello





Vista del fabbricato su Via Silipigni



Vista della parte alta del fabbricato su Via Silipigni



Vista della parte alta del fabbricato su Via Vecchio Macello



Scala di accesso ai piani

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 67
autobus
autostrada distante km 9,5
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da vano principale, disimpegno, cucinino, bagno e terrazzino.

Dal disimpegno d'ingresso si accede nel vano principale, quindi in un piccolo vano cucina passante per il bagno. Tutti gli ambienti sono mansardati e allineati sul fronte ad altezza ridotta che affaccia su



Via Silipigni. Dal cucinino, una breve rampa di scale serve il terrazzino su cui affacciano sia il cucinino che il bagno. L'immobile è di fatto un monolocale mansardato e come tale è stato utilizzato sino a quando sono stati avviati (ma non ultimati) i lavori di ristrutturazione interna ma, essendo stato realizzato in maniera non conforme al titolo edilizio abilitativo (v. 8.3 CONFORMITA' URBANISTICA), è da considerarsi come sottotetto non abitabile. Allo stato attuale è privo di pavimentazione, rivestimenti, sanitari ed infissi interni (parte del materiale rimosso è ancora sui luoghi), essendo stati interrotti i lavori di cui prima. Le pareti perimetrali su Via Silipigni sono in pessime condizioni a causa di infiltrazioni diffuse (che dovrebbero essere state risolte con i lavori di manutenzione straordinaria).

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura di pietrame e malta cementizia (parte originaria), muratura di mattoni pressati con cordoli di coronamento in c.a. (parte realizzata in sanatoria)
balconi: Allo stato attuale manca la pavimentazione.
copertura: a falde

★★★★★★★★★★

buono

★★★★★★★

★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto su pannelli coibentati grecati. La ricollocazione delle tegole rimosse non è stata completata.

★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. Allo stato attuale la fascia basamentale del fabbricato è priva di rivestimento.

buono

★★★★★★★

scale: interna con rivestimento in graniglia di cemento

nella media

★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno. Accesso al fabbricato.

al di sotto della media

★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno

al di sotto della media

★★★★★★★

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno. Vano principale.

scarso

★★★★★★★

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno

scarso

★★★★★★★

plafoni: realizzati in stabilitura

molto scarso

★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico:

★★★★★★★★★★

elettrico:

★★★★★★★★★★

fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale

★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

★★★★★★★★★★





Vano cucina con accesso al terrazzino



Particolare della zona perimetrale esterna del vano cucina



Particolare della zona perimetrale esterna del vano cucina



Vano cucina con accesso al terrazzino





Bagno



Bagno

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
vano principale	23,50	x	35 %	=	8,23
disimpegno	4,50	x	35 %	=	1,58
bagno	3,10	x	35 %	=	1,09
ingresso	2,30	x	35 %	=	0,81
terrazza	9,80	x	25 %	=	2,45
Totale:	43,20				14,14



Terrazzino

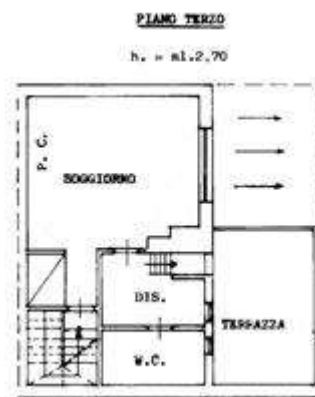


Affacci sul terrazzino di bagno e cucinino





Accesso al terrazzino



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in buone condizioni al 3° piano sottostrada di una palazzina di 4 piani degli anni '90. Composto da ingresso disimpegno, camera, bagno, soggiorno su portico esterno con cucina e balcone.

Indirizzo: Via Dietro Cappuccini 31H

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 9

Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 3.644,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 193.500,00 pari a 3.279,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in discreto stato al piano terra, composto da soggiorno,, camera, cameretta, cucina, bagno e terrazzino

Indirizzo: Via Antonio Gramsci 7

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 12



Prezzo richiesto: 290.000,00 pari a 3.295,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 261.000,00 pari a 2.965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in buono stato al 3° piano composto da soggiorno con angolo cottura, camera con bagno e due terrazzini.

Indirizzo: Via Verdi 10

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 3.529,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 270.000,00 pari a 3.176,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: idealista.it (privato)

Descrizione: Appartamento in buono stato al piano terra, con accesso indipendente. Composto da due vani + accessori

Indirizzo: Via Bagnoli Croce 61

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 2.850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Occorre premettere che Taormina rappresenta sicuramente un'eccezione nel mercato immobiliare, andando oltre le tendenze attuali. Il mercato, infatti, è in crescita ma soprattutto fuori dalle regole; ad esempio, due monolocali con uguali dimensioni e caratteristiche, stesso fabbricato (un 1° piano ed un 2° piano) sono stati venduti recentemente a € /mq 5.600,00 e € /mq 3.300,00, peraltro dalla stessa agenzia immobiliare. Ciò vuol dire che spesso il prezzo di vendita è stabilito dal proprietario venditore a prescindere dal valore di mercato. Inoltre, gli immobili di taglio piccolo, monolocali e bilocali, sono molto richiesti e la vendibilità è veloce. Detto ciò, gli operatori immobiliari ritengono come valore minimo di mercato un prezzo pari a € /mq 3.000,00 - 3.500,00.

Per quanto riguarda gli osservatori immobiliari, è opportuno considerare che l'immobile in oggetto è localizzato a margine della zona semicentrale, a ridosso della zona centrale. In considerazione della localizzazione favorevole, possono essere utilizzati come riferimento i valori di mercato massimi



riportati sia dall'OMI (€/mq 2.950,00) che da Borsinoimmobiliare (€/mq 3.002,00) per abitazioni di fascia media, che confermano il valore minimo prima riportato.

L'analisi degli annunci sui siti web specializzati rivela una generale mancanza di "regole" derivante dall'offerta di immobili di categoria lusso o con localizzazioni privilegiate o con ristrutturazioni di livello superiore. In riferimento all'immobile in oggetto, si è ritenuto congruo utilizzare comparabili di taglio dimensionale simile e localizzazione limitrofa; solo l'ultimo comparabile non appartiene alla stessa area catastale ma è localizzato nell'area adiacente il centro (posizione simile). La media rilevata a pari a €/mq 3.068,00.

Assunto il valore di mercato pari a €/mq 3.000,00, si applica una decurtazione pari a € 840,00 relativa alla necessità di eseguire (in relazione alle difformità) una ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante; pertanto, il valore di stima sarà pari a €/mq 2.160,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,14 x 2.160,00 = **30.542,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.542,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.542,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali) immobiliare, ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,57	0,00	115.711,20	115.711,20
B	sottotetto non abitabile	14,14	0,00	30.542,40	30.542,40
				146.253,60 €	146.253,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 370,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.883,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 21.882,54**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**1,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**124.000,00**

data 20/04/2025

il tecnico incaricato
Arch. Valentina Messina

