

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:

c/

N. Gen. Rep. 0092/2025
Giudice: Dott. U. SCAVUZZO
UDIENZA 05/05/2026

ELABORATO PERITALE:

➤ **LOTTO N.1:**
Immobile civile abitazione Fg.102 P.IIa 436 Sub.4
Salita Ogliastri, 62
COMUNE DI MESSINA

Tecnico incaricato: Ing. Barbara Potenzzone
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Messina al N. 2916
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Messina al N. 1802
iscritto all'Albo dei PERITI del Tribunale di Messina al N. 64

C.F. PTNBBR77T44F158K- P.Iva -
con studio in Messina (Messina) Via N. Panoramica dello Stretto, 1020
cellulare: 349/1789847
pec: barbara.potenzzone@ingpec.eu
e-mail: barbarapotenzzone@gmail.com



PREMESSA

Nel procedimento civile di Esecuzione Immobiliare R.G.Es. **92/2025** tra le parti

, società unipersonale con socio unico con
sede legale in piazza , Codice Fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di
in persona delle signore (nata a
) e (nata a nella qualità di amministratore delegato la prima
e di procuratore speciale la seconda, rappresentate e difese, anche disgiuntamente dall'
del foro di (dall'
del foro di (e dall'
(e presso lo studio di quest'ultimo elettivamente domiciliato in N

e
, nato in C.F. con domicilio in via
C allineato al N.C.E.U. al foglio 102, mappale 436, subalterno 4 (A/2 abitazione di tipo
civile, vani 7, piano 1)

il Giudice dell'Esecuzione Dott. U. Scavuzzo ha comunicato la nomina della sottoscritta Ing. Barbara Potenzzone quale esperto per la stima dell'immobile di cui al **pignoramento n. 2206, a firma del Tribunale di Messina, trascritto al reg. gen n. 16379, reg. part. N. 12781, del 18.06.2025.**

In data 09.09.2025 la sottoscritta ctu ha prestato il giuramento di rito, estratto gli atti del procedimento depositati telematicamente. Successivamente, ha fissato l'accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali, a mezzo posta certificata, avvenuto soltanto in data 03/12/2025, eseguendo rilievo fotografico [Cfr. *Allegato n.1*] e planimetrico dello stato di fatto [Cfr. *Allegato n.2*].

A completamento, sono state compiute le verifiche sulla regolarità catastale ed urbanistica presso gli uffici pubblici aditi [Allegato n.3] e, ai fini della stima, presso le agenzie immobiliari di zona.

Non sono state compiute ulteriori indagini presso la conservatoria dei RR. II. di Messina, considerato che l'elenco completo delle formalità pregiudizievoli e della provenienza è reperibile dalla relazione notarile allegata agli atti di causa.

In merito al punto 16), visto le riscontrate difformità urbanistiche, la cui origine resta imprecisata sulla base delle informazioni disponibili alla sottoscritta, non si è proceduto alla valutazione della prestazione energetica, strettamente legata all'aspetto dell'agibilità dell'immobile e degli impianti.

In ogni caso, la sottoscritta si rende disponibile, nel caso l'Ill.mo GI adito lo indichi, a redigere l'APE ai soli fini di vendita, superando a tale scopo, gli aspetti controversi di regolarità urbanistica.

In relazione al punto 23), si ritiene che possibili formulazioni di divisione determinerebbero una notevole perdita del valore intrinseco del bene e, pertanto, si è proceduto alla valutazione dell'intero immobile come unico lotto.

Il pignoramento in oggetto interessa il seguente bene:

Giudice Dott. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Barbara Potenzzone



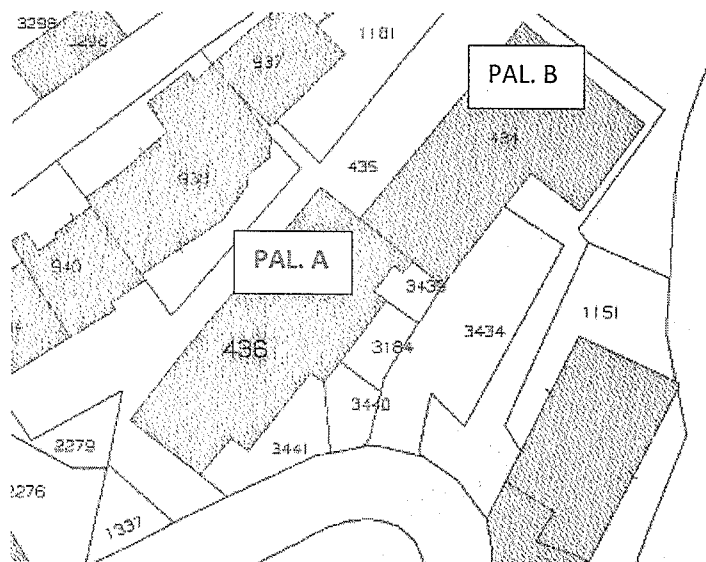
➤ Immobile sito in Messina, salita Ogliastri n.62, comune di Messina, identificato al NCEU **Foglio 102 particella 436, subalterno 4**, zona censuaria 2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 153 mq, escluse aree scoperte 144 mq, rendita 278.37 €;

La relazione di stima è stata redatta mediante il software "Meccanizzato Pro" adottato dal Tribunale di Messina per il bene oggetto del pignoramento, costituito da:

LOTTO n.1:

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Messina, salita Ogliastri, n.62, in una zona servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a prevalente vocazione di edilizia economica/residenziale.

E' allineato al N.C.E.U. di Messina al foglio 102, mappale 436, subalterno 4, e oggi ricade in zona B4c ("zone a completamento edilizio") del PRG approvato con D.D.R. n. 686/2002, all'esterno del Piano



Fa parte di un edificio composto da 2 corpi di fabbrica, A e B, rispettivamente a quattro e cinque elevazioni f.t., e rispettivamente di forma in pianta pressoché rettangolare ed a elle, separati da giunto di dilatazione, con copertura a terrazza e struttura in c.a. La palazzina A, a cui appartiene l'immobile in oggetto, prospetta a Nord-Est con la salita Ogliastri, a Nord-Ovest con la palazzina B, a Sud-Est con terreno altra ditta e a Sud-Ovest con spazio di isolamento e proprietà altra ditta.

Giudice Dott. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Barbara Potenzzone





In particolare, l'immobile in oggetto è posto al piano primo, interno A3, sopra le autorimesse, e confina a Nord-Est con terreno ex ' e salita Ogliastri, a Nord-Ovest con la palazzina B, a Sud-Ovest con spazio di isolamento e a Sud-Est con appartamento altra ditta e vano scala.

È composto da 4 vani, oltre ingresso, disimpegno, due wc e una cucina. Segnatamente, sul prospetto prospiciente la strada sono ubicati il vano salone dotato di una porta finestra con parapetto di sicurezza, a filo muro, ed il vano cucina con una piccola veranda che si appoggia sul terrazzamento relativo al dislivello di quota tra le due palazzine. Nei vani disimpegno e salone le aperture sono state sostituite con archi, come meglio si riscontra nelle foto nn.9,10 e 11 e riportato nel rilievo eseguito [Cfr. Allegato n.2].

Nella veranda, lato cucina, è stata realizzata una piccola chiusura in struttura amovibile.

I restanti vani (due vani letto, un vano adibito a studio e i due wc, uno dei quali di servizio), risultano invece direttamente addossati al terrapieno, il quale li sovrasta per l'intera altezza.

A tali ambienti l'aria e la luce vengono forniti da una intercapedine alquanto angusta, le cui dimensioni estremamente ridotte non possono soddisfare lo scopo per cui è stata realizzata. Data la sua conformazione, essa agisce come un piccolo collettore a tramoggia, per il deflusso delle acque verso il fondo, favorendo le infiltrazioni nei vani interessati. Questo è palese dai numerosi segni di umidità presenti nelle pareti lato monte, come documentano le foto allegate [Cfr. Allegato n.2].

Le finiture interne ed esterne non hanno caratteristiche di lusso, come anche dichiarato ab origine in progetto ai sensi dell'art.13 Legge 217/1949, n.408 DM 4/12/1961; le pareti sono tinteggiate con pittura tipo ducotone nelle tonalità chiare, quelle dei servizi sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di circa 1.80m; sulla



pavimentazione dell'ingresso e del disimpegno è stato posto un rivestimento del tipo a parquet, mentre negli altri ambienti il pavimento è in piastrelle di gres.

Gli impianti (idrico ed elettrico) sono del tipo sottotraccia, non sono presenti radiatori per il riscaldamento, ma pompe di calore del tipo aria/aria installati circa nell'anno 2023. E' presente, inoltre, una caldaia a muro, a condensazione tradizionale solo per l'acqua calda sanitaria.

Lo stato di manutenzione dell'immobile relativamente ai soli vani lato Nord è discreto, mentre è notevolmente compromesso nei vani lato Sud, a causa delle reiterate infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno.

Inoltre, tali vani sono sempre quasi al buio, l'areazione è assolutamente deficitaria, proveniente dalla citata intercapedine, per cui ne risulta un'abitabilità non permanente, come indicato dal certificato dell'Ufficio Igiene e Sanità, rilasciato nel 1969 al prot. 1669 [Cfr. *Allegato n.3*].

Pertanto, tanto nell'aspetto dell'abitabilità (condizioni di luce ed aria) che nello stato di manutenzione (significativi segni di infiltrazione ed umidità) tali vani risultano inadeguati agli standard edilizi relativi alla loro destinazione.

La superficie lorda dell'immobile è pari a 140 mq, mentre quella ragguagliata commerciale, considerando la piccola veranda lato strada, a servizio della cucina di superficie circa pari a 17mq, risulta pari a 145.61 mq (superficie veranda x0.3). L'altezza interna è pari a 3.05m.

In merito alla situazione urbanistica e catastale si rende necessario mettere a conoscenza la SV Ill.ma di alcuni punti controversi.

❖ SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato realizzato ante 1967, percorrendo la sua storia autorizzativa [Cfr. *Allegato n.3 Documentazione Urbanistica*] si elencano in ordine cronologico i titoli relativi:

1. Progetto redatto nel 1956, Commissione Edilizia del 18.06.1956;
2. Variante al progetto del 1956, a firma dell'Ing. A. Saccà, approvata dalla ripartizione urbanistica il 13.10.1961 e dal Genio Civile prot. n. 29686 del 05.04.1962; nella relazione tecnica relativa (prot. 16788 del 27.12.1960) si legge al punto 2 che la variante prevedeva anche lo spostamento dei locali servizi dal lato Ovest al lato Est, senza, però, alcuna specificazione della ubicazione finale e riscontro negli elaborati grafici presi in visione;
3. Licenza edilizia n.110/63 del 28.02.1963- negli elaborati grafici di tale titolo si riscontra:
 - a) la cucina dell'appartamento al piano primo è ancora indicata sul lato Sud-Ovest. Pertanto, non è stato dato seguito, almeno, progettualmente allo spostamento dei servizi;
 - b) la presenza di un balcone sullo stesso lato (SO), ove oggi è realizzato invece il muro controterra e la antistante intercapedine;
 - c) la presenza di un unico balcone sul fronte Nord Est (lato strada), su cui si affacciavano i due vani previsti.
4. Licenza edilizia n.487/64 del 16.07.1964- variante relativa alla realizzazione della V elevazione f.t. della palazzina B;
5. Variante 18.06.1966, relativa alla 3^a, 4^a, 5^a elevazione lato Sud e a tutto il corpo lato Nord- **di tale variante non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici;**



6. Licenza Edilizia in integrazione alla n.110- n.412/110/bis del 1969, **variante** al progetto per la realizzazione di una bottega al piano terra della palazzina A.
7. In merito all' **abitabilità** dell'immobile, nell'anno 1969 in di _____, si rileva (Ufficio Igiene e Sanità prot. n. 16669 del 05.02.1969), che esso è stato riconosciuto **abitabile con esclusione dei vani addossati a terrapieno, per i quali fu concessa solo l'abitabilità diurna (abitabilità NON PERMANENTE).**

Per maggiori dettagli si rimanda all' Allegato n.3

Alla data del sopralluogo si riscontrano delle **differenze** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati della licenza edilizia del 1963, vistata il 07.02.1964 (l'unica di cui sono stati rinvenuti gli elaborati grafici), ed in particolare:

- Sul prospetto Nord Est, il balcone che da progetto risultava unico per i due vani aggettanti su tale fronte, è stato invece "ridotto" solo al vano più a Nord (oggi vano cucina);
- Sul prospetto Sud-Ovest, è presente oggi un muro controterra con relativa intercapedine, di cui non c'è evidenza grafica negli elaborati visionati;
- La cucina è ubicata sul fronte NE, differentemente da quanto riportato nella planimetria progettuale, anche se nelle relazioni tecniche di variante (1961,1963-64) è segnalato lo spostamento.

Data l'incompletezza e la mancata linearità del materiale probatorio, resta incerto se le modifiche al prospetto NE siano state previste negli elaborati non rinvenuti o se costituiscano varianti esecutive in corso d'opera.

È pur vero che agli atti è rilevata la conformità dei lavori (18.10.1969), con i relativi pareri della Commissione Edilizia, Genio Civile, Vigili del Fuoco, Ufficio Igiene e Sanità, ai progetti di cui alle CE 13.10.1961,07.02.1964 e 18.08.1966.

Inoltre, anche negli atti notarili riguardanti l'immobile, redatti nelle date 1999 (n.rep.667, n.racc. 238) e 2007 (rep.n.1743 e racc. n. 939), le rispettive parti venditrici dichiarano che lo stesso è stato realizzato in conformità alle LE del 1961, 1964 e n.263125 del 4.8.1966, oltre al requisito di abitabilità rilasciato nel 1969.

Pertanto, alla luce della mancata possibilità di verifica dello stato di fatto sugli elaborati progettuali, pur acquisendo le dichiarazioni di conformità agli atti citati, la sottoscritta ritiene corretto, in via cautelativa, riservarsi sulla dichiarazione di conformità urbanistica.

Tale aspetto verrà tenuto in conto nella valutazione dell'immobile in termini di deprezzamento, considerato che la soppressione di una balconata e la realizzazione di un muro controterra ad una distanza così esigua meriterebbero, in ogni caso, delle ispezioni da parte degli Uffici preposti e, che nel caso della conferma della mancata regolarità, le opere non potrebbero essere oggi sanabili e difficilmente delle soluzioni progettuali alternative potrebbero rendere gli ambienti lato Sud-Ovest privi di umidità e sufficientemente illuminati.

Subordinatamente all'accertamento, solo allo scopo della vendita si dovrebbe, infine, provvedere alla redazione di una comunicazione di inizio lavori ritardata, CILA o eventuale SCIA, per regolarizzare la posizione attuale del vano cucina, la piccola chiusura, la realizzazione degli archi e gli impianti relativi.



❖ SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al N.C.E.U al foglio 102 mappale 436, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 153 mq, escluse aree scoperte 144mq, rendita catastale 278.37€. Nell'ultima planimetria in atti, datata 03.02.1971, l'immobile ancora in c , risulta conforme al progetto del 1963, ma non allo stato realizzato attuale.

In particolare, si riscontrano le differenze seguenti:

1. la presenza del balcone lato Sud-Ovest, dove invece c'è il muro controterra;
2. la presenza di un unico balcone lato Nord-Est, ove invece solo la cucina ne è dotata;
3. la cucina è ancora indicata sul fronte S-O, quando invece è su quello N-E.

In merito, non è stato possibile riconoscere, per i primi due punti in elenco, se le modifiche siano state dovute a varianti esecutive o progettuali (in tal caso la sottoscritta non ha riscontrato la presenza degli elaborati grafici del 1964 e del 1966 nella documentazione urbanistica visionata), e per il terzo punto se lo spostamento della cucina sia stato realizzato all'atto della costruzione o successivamente dalle ditte proprietarie (in quest'ultimo caso è necessario, salvo verifica dei primi due punti, procedere ad una comunicazione di inizio lavori CILA ritardata o eventuale SCIA).

In questa fase, la sottoscritta non può procedere alla regolarizzazione planimetrica catastale, essendo questa necessariamente subordinata a quella urbanistica, come sopra spiegato, ma si rende disponibile qualora l'Ill.mo GI lo disponga, a redigere il documento DOCFA ai soli fini di vendita.

Per maggiori dettagli si rimanda al confronto tra gli allegati n.1 n.2, n.3 e n.4, che esaustivamente mettono in rilievo lo stato di fatto, gli elaborati progettuali e catastali.

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, è stato determinato il valore venale del bene, in funzione del mercato attuale, nell'approccio del metodo di stima sintetico-comparativo, sottraendo, in tale fase, gli eventuali costi necessari per la regolarizzazione urbanistica-catastale.

Nella valutazione del valore commerciale delle unità si è tenuto conto dello stato di manutenzione in cui il bene si trova allo stato attuale, secondo quanto indicato nel Decreto 9.10.1978 art.21 Legge 27.07.1978 n. 392 "*Determinazione degli elementi di valutazione relativi allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili*". Il parametro tecnico posto a base del giudizio di stima è la *superficie convenzionale*, ovvero la superficie calcolata ragguagliando le superficie accessorie e di pertinenza a quella principale attraverso idonei coefficienti correttivi, in accordo al D.P.R. 138/98.

Attualmente l'unità è occupata dalla sig.ra
domiciliato

del proprietario

**Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione di custodia a cura del curatore incaricato
Avv. Emilia Bonfiglio.**

Giudice Dott. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Barbara Potenzzone



STORIA VENTENNALE:

Dai documenti agli atti di causa [Cfr. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998, a firma del Notaio in Velletri, Roma, Dott. _____], si evince che l'immobile in oggetto (FG 102 P.IIa 436 Sub.4) è pervenuto:

- al Sig. _____ nato in _____ per i diritti di proprietà di 1/1, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio _____ di San Pier Niceto (ME) in data 27.12.2007, rep. N.1743, racc. n.939, trascritto in data 28.12.2007 in Messina al n. 29199 reg.part, e registrato in Milazzo il 27.12.2007 n.3983, dai coniugi _____ nato a _____ (per la quota di proprietà di 1/2) _____ nata _____ per la quota di proprietà di 1/2)

- Ai sigg. _____, nata _____, _____, coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr. _____ in Giardini Naxos (Me), in data 29.12.1999, rep. 667, trascritto in data 30.12.1999 in Messina al n. 27438 reg.part., dalla sig.ra _____ nata in _____ per la quota di 1/1 di proprietà.

SULL'IMMOBILE SONO GRAVANTI:

- 1) **Trascrizione in Messina n. 12781 del 18/06/2025** verbale di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello dei Messina (Me), in data 23.05.2025, rep. N. 2206 a favore della " _____ ", con sede in _____ contro _____ nato a _____ i _____ per la quota di 1/1 di proprietà;
- 2) **Iscrizione in Messina, n.13930 del 28.12.2007, ipoteca volontaria di €199.980,00 a favore di _____**, con sede in _____ contro _____ _____ per la quota di 1/1 di proprietà, a rogito del notaio _____ in San Pier Niceto (Me), in data 27.12.2007, rep n.1744, racc. n. 940, a garanzia di un mutuo di €111.110,00;

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Rilievo planimetrico;
- 3) Documentazione acquisita presso l'UTC Messina;
- 4) Documentazione Catastale;
- 5) Osservazioni di parte;
- 6) Nota Spese.



❖ **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CREDITRICE**

In merito alle osservazioni sollevate dall'/
07/04/2026, si precisa:

alla bozza di ctu inviata in data

1. Per la **valutazione** dell'immobile sono stati selezionati i seguenti campioni, tratti da libere contrattazioni di mercato.

**CAMPIONE 1**

Procedura Immobiliare del 2023, aggiornata al 21/04/2026

VALORE OFFERTA D'ASTA €798/MQ (€1277/MQ)

<https://www.immobiliare.it/annunci/128453830/?entryPoint=map>

DESCRIZIONE:

L'immobile **in asta** si trova in Messina, Salita Ogliastro n. 57/A, all'interno del complesso "Residence Villa Smeralda". È un appartamento posto al piano terra di una villetta bifamiliare, costruito nel **2006**. L'edificio è costituito da 3 piani complessivi, di cui 2 fuori terra e un seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa 125,2 mq (5 locali) e ha un'altezza interna media di circa 2,70 ml. La distribuzione interna comprende un soggiorno-angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. L'area giorno occupa la porzione sud-ovest, mentre la zona notte prospetta sulle rimanenti esposizioni. L'immobile gode di **un'ottima illuminazione e areazione naturale grazie alle ampie aperture perimetrali e porte finestre che comunicano con l'area di corte esclusiva**.

Le fondazioni sono a travi continue rovesce in c.a., le strutture verticali in c.a. e i soffitti in soletta di latero-cemento, **tutti in buone condizioni**. La copertura è un tetto a due falde in latero-cemento. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in PVC e vetro camera con persiane, **tutti in buone condizioni**. Le pavimentazioni interne ed esterne sono in piastrelle di gres porcellanato. Le pareti interne sono in forati con intonaco, quelle esterne con intonaco. L'appartamento è dotato di antenna parabolica collettiva, impianto citofonico audio, impianto telefonico sottotraccia, impianto elettrico sottotraccia (220V), **impianto termico con caldaia autonoma a metano e radiatori, impianto di climatizzazione con**

Giudice Dott. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Barbara Potenzzone



pompa di calore e climatizzatori, impianto fognario misto e impianto idrico diretto da rete comunale. Tutti gli impianti sono in buone condizioni e rispettosi delle normative vigenti. Le pertinenze includono un posto auto scoperto di 12 mq e un'area di corte esclusiva di 109 mq che perimetra l'appartamento su tre lati.

Valore di stima: € 159.630,00

Offerta minima: € 99.750,00

Rilancio minimo: € 4000,00

CAMPIONE 2

VALORE UNITARIO €894/MQ

<https://www.immobiliare.it/annunci/126110941/?entryPoint=map#foto6>

DESCRIZIONE:

L'immobile è sito in Via Ogliastri basso, adiacenze Via Svizzera; a pochi metri dal Viale Regina Elena, in un piccolo condominio composto da sole tre unità abitative, posto al piano rialzato in **buono stato di manutenzione**; si compone di ingresso, comoda cucina-soggiorno, camera matrimoniale servita da balcone, una seconda spaziosa camera da letto, bagno e ripostiglio; l'immobile presenta finiture quali pavimentazione in marmo, infissi in alluminio anodizzato completi di zanzariere, persiane in alluminio, porte in legno, climatizzazione, impianto serbatoio acqua privato, porta d'ingresso blindata

CAMPIONE 3

VALORE UNITARIO €991.66/MQ

<https://www.immobiliare.it/annunci/122685810/?entryPoint=map>

DESCRIZIONE:

L'immobile si trova in Salita Ogliastri, ed è situato al terzo piano di uno stabile dotato di ascensore, con spazi generosi e ben distribuiti.

Ha una superficie ben distribuita, composta da:

- Ampio salone luminoso, perfetto come zona living o per ospitare;
- Cucina abitabile, comoda e funzionale per la vita quotidiana;
- Tre camere da letto, tutte di dimensioni generose, ideali per famiglie o per creare uno studio;
- Due bagni, di cui uno finestrato, entrambi da rinnovare secondo le proprie esigenze;
- **Quattro balconi, che garantiscono una doppia esposizione e donano grande luminosità agli ambienti;**
- **1 posto auto**

L'appartamento gode di una vista panoramica e di un contesto tranquillo ma ben collegato, con servizi e mezzi pubblici a breve distanza.

CAMPIONE 4

Esec.Imm n163/2022

Valore di stima di perizia €847/MQ- Offerta d'asta minima €476/MQ

<https://www.immobiliare.it/annunci/128506040/?entryPoint=map>

DESCRIZIONE:

L'immobile è composto da soggiorno, cucina abitabile, due ampie stanze, bagno e un cortiletto che gira tutto intorno, la superficie commerciale è pari a 112 mq, è dotato di un box privato ed un posto auto, riscaldamento e climatizzazione autonoma.



CAMPIONE 5**VALORE UNITARIO €1875/MQ**<https://www.immobiliare.it/annunci/122953416/?entryPoint=map>**DESCRIZIONE:**

Al secondo piano con ascensore del "Il Forte sullo Stretto", un piccolo complesso residenziale di recentissima costruzione (ultimato nel 2022) con **facciate ad isolamento termico**, la Domus Immobiliare propone in vendita un rifinito e **panoramico** appartamento di circa 100mq coperti **oltre ad un ampio e curato spazio esterno di oltre 110 mq.**

L'appartamento, unico al piano, si compone di ingresso su di un ampio e luminoso soggiorno, una cucina abitabile, una camera da letto, una cameretta e due bagni. **Da ogni ambiente della casa è possibile accedere all'ampio spazio esterno che si suddivide in una veranda panoramica di 30mq con vista sullo Stretto di Messina e di un terrazzo a livello di ben 84 mq.**

Gli interni presentano moderne e gradevoli rifiniture extra-capitolato ed accessori ed impianti di ultima tecnologia, come infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e zanzariere in ogni ambiente, climatizzatori Lg Inverter Wi-Fi A+++, caldaia a condensazione con termosifoni e termoarredo, impianto elettrico sezionato (giorno/notte, luci/prese/clima), impianto d'allarme, porta blindata, cucina esterna, impianto d'irrigazione programmabile e tanto altro.

CAMPIONE 6**VALORE UNITARIO €1500/MQ**<https://www.immobiliare.it/annunci/128231564/?entryPoint=map>**DESCRIZIONE:**

L'immobile è sito in un signorile ed elegante palazzo di nuova costruzione, ed è costituito da una rifinita mansarda, fornita di ascensore al piano, composta da ingresso in graziosa cucina a vista, vano letto e spettacolare bagno. Le grandi vetrate sullo stretto (una in cucina/soggiorno e l'altra nel vano letto) rappresentano la particolarità di questo elegante e prestigioso immobile, garantendo **luminosità** sin dalle prime ore dell'alba; i materiali utilizzati per le **refiniture**, e lo splendido panorama, lo rendono idoneo sia per abitazione principale che per uso investimento. Il complesso, composto da poche unità abitative, è fornito di certificato di **abitabilità**.

In conformità al **procedimento sintetico-comparativo**, si applicano i **coefficienti correttivi** (nella fattispecie intesi come coefficienti di deprezzamento) volti a riflettere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. La determinazione di tali indici tiene conto dello stato conservativo, del livello di luminosità, dell'esposizione, dell'epoca di costruzione e della dotazione impiantistica del bene oggetto di causa. Particolare rilievo è attribuito alla **conformità ai requisiti di abitabilità**, elemento discriminante ai fini della stima, in quanto garante della salubrità degli ambienti e del pieno godimento del bene.

Pertanto, il valore dei prezzi di mercato rilevati per i campioni di confronto (*comparables*) è stato opportunamente rettificato, in funzione dei suddetti parametri di merito riscontrati nell'immobile oggetto di valutazione.

Giudice Dott. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Barbara Potenzzone



	Piano	Stato di manutenzione	Luminosità	Esposizione	Età	Impianti	Abitabilità
Immobile oggetto di stima	seminterrato/ rialzato	da ristrutturare	scarsa	su un unico fronte	oltre 40 anni	assente	solo sui vani lato strada
Coefficienti deprezzamento	0.2	0.05	0.05	0.1	0.15	0.05	0.15

-Tabella n.1-

campione	ubicazione	procedura	data di realizzazione	piano	superficie[mq]	illuminazione	areazione	panoramicità	condizioni manutenzione	infissi	impianti	balconi	corte esclusiva posti auto	stima immobile[€]	offerta minima[€]	valore unitario [€/mq]	valore unitario offerta minima [€/mq]	valori deprezzati a paragone dell'immobile oggetto di causa [€/mq]
n.1	Salita Ogliastro 57	ASTA	2006	I	126	ottima	ottima	NO	buone	nuovi	nuovi	SI	NO	159630	99740	1277	790	575
n.2	Salita Ogliastro, 40	NO		P.R.	66	buona	buona	NO	buone	discreti	presenti	SI	NO	59000		894		581
n.3	Salita Ogliastro-Giostra	NO		5	120	ottima	ottima	SI	buone	buoni	presenti	SI	NO	119000		992		446
n.4	Salita Ogliastro Es. Imm 163/2022 Salita Ogliastro, 64, imm. Signorile	Es. Imm 163/2022		1	112	buona	buona	NO	discrete	discreti	presenti	SI	SI	94690	53325	845	475	550
n.5	Salita Ogliastro, imm. Signorile	NO	2022	2	128	ottimo	ottimo	SI	ottimo	ottimo	nuovi	SI	SI	240000		1875		469
n.6	Salita Ogliastro, imm. Signorile	NO		5	50	ottima	ottima	SI	ottimo	ottimo	nuovo	NO	NO	75000		1500		375
																	499	538

-Tabella n.2-

Dall'analisi comparativa emerge che la media dei valori rettificati si attesta su un valore unitario di 500 €/mq (ultima riga dell'ultima colonna, tabella n.2).

Tale riscontro appare coerente con i prezzi base d'asta dei comparables individuati, sebbene questi ultimi siano espressione di un valore di realizzo forzoso derivante da procedure esecutive concorrenti.

In tale contesto, tenuto conto delle accertate criticità — quali la limitata abitabilità, l'assenza del balcone sul prospetto principale e il marcato decadimento funzionale dei vani interni — si ritiene che il valore di 500 €/mq rappresenti la sintesi più congrua tra le risultanze del mercato giudiziario e non, e l'effettivo stato di degrado del bene, confermando così quanto già indicato in bozza.

2. Sulle **spese di regolarizzazione**, si ribadisce quanto indicato nella bozza e riportato integralmente nel corpo della presente:

Data l'impossibilità di riscontrare oggettivamente la corrispondenza tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi agli atti, pur a fronte delle dichiarazioni di conformità prodotte, la scrivente ritiene necessario formulare espressa riserva circa la regolarità urbanistica del bene. Tale incertezza si traduce in un **coefficiente di deprezzamento** del valore di stima, in ragione di criticità strutturali e distributive (quali la soppressione della balconata e la vicinanza del muro controterra), che inficiano la salubrità e l'illuminazione naturale dei vani prospicienti il lato Sud-Ovest. Si evidenzia che, qualora venisse accertata l'insanabilità di tali opere, non risulterebbero esperibili soluzioni progettuali idonee a ripristinare i requisiti igienico-sanitari minimi. Infine, ai soli fini della commerciabilità del bene e subordinatamente all'esito dei suddetti accertamenti, si rende necessaria la regolarizzazione delle restanti difformità interne (riconfigurazione cucina, chiusura veranda, varchi ad arco e impiantistica) mediante **procedura edilizia in sanatoria** (CILA tardiva o SCIA) e successiva **catastazione** e redazione dell'**attestazione di prestazione energetica**, per la somma approssimata di €3000, come già indicato in bozza e ivi riportato.

Si conferma, pertanto, la bozza di consulenza.

Giudice Dott. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Barbara Potenzzone



Bene in Salita Ogliastri n.62, Messina**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Secondo la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, la proprietà è per la quota di 1/1 della parte eseguita,

(), nato in M il :

La superficie ragguagliata del bene è pari a circa mq 146.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

NCEU: foglio 102 mappale 436 subalterno 4 [Cfr. Allegato n.4], zona censuaria 2, categoria catastale A2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale 153 mq, escluse aree scoperte 144 mq, rendita 278,37 €.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è sito in Messina, salita Ogliastri, n.62, in una zona servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a prevalente vocazione di edilizia economica/residenziale.

In particolare, esso è posto al piano primo della palazzina A, interno A3, sopra le autorimesse, e confina a Nord-Est con terreno ex e salita Ogliastri, A Nord-Ovest con la palazzina B, a Sud-Ovest con spazio di isolamento e a Sud-Est con appartamento altra ditta e vano scala.

È composto da 4 vani, oltre ingresso, disimpegno, due wc e una cucina. Sul prospetto prospiciente la strada sono ubicati il vano salone dotato di una porta finestra con parapetto di sicurezza, a filo muro, ed il vano cucina con una piccola veranda, ove è stata realizzata una chiusura parziale in materiale amovibile, che si appoggia sul terrazzamento relativo al dislivello di quota tra le due palazzine. I restanti vani (due vani letto, un vano adibito a studio e i due wc, uno dei quali di servizio), risultano invece direttamente addossati al terrapieno, il quale li sovrasta per l'intera altezza.

A tali ambienti l'aria e la luce vengono quindi forniti da una intercapedine angusta, le cui dimensioni estremamente ridotte non possono soddisfare lo scopo per cui è stata realizzata. Data la sua conformazione, l'intercapedine agisce come un piccolo collettore a tramoggia, per il deflusso delle acque verso il fondo, favorendo le infiltrazioni nei vani interessati. [Cfr. Allegato n.1].

Le finiture interne ed esterne non hanno caratteristiche di lusso; le pareti sono tinteggiate con pittura tipo ducotone nelle tonalità chiare, quelle dei servizi sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di circa 1.80m, sulla pavimentazione dell'ingresso e disimpegno è stato posto un rivestimento del tipo a parquet, mentre negli altri ambienti il pavimento è in piastrelle in gres.

Gli impianti (idrico ed elettrico) sono del tipo sottotraccia, non sono presenti radiatori per il riscaldamento, ma pompe di calore del tipo aria/aria installati circa nell'anno 2023. E' presente, inoltre, una caldaia a muro, a condensazione tradizionale per l'acqua calda sanitaria.

Lo stato di manutenzione dell'immobile relativamente ai soli vani lato Nord è discreto, mentre è notevolmente compromesso nei vani lato Sud, a causa delle reiterate infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno. Inoltre, tali vani sono sempre quasi al buio, l'areazione è assolutamente deficitaria, proveniente dalla citata intercapedine, ne risulta un'abitabilità non permanente, come indicato dal certificato dell'Ufficio Igiene e Sanità, rilasciato nel 1969 al prot. 1669 [Cfr. Allegato n.3].

La superficie lorda dell'immobile è pari a 140 mq, mentre quella ragguagliata commerciale, considerando la piccola veranda lato strada, a servizio della cucina di superficie circa pari a 17mq, risulta pari a 145.61 mq (superficie veranda x0.3). L'altezza interna è pari a 3.05m.

Per maggiori dettagli si rimanda all'ampia disamina fotografica effettuata [Cfr. Allegato n.1] e al rilievo planimetrico effettuato [Cfr. Allegato n.2].

In relazione alla conformità urbanistica e catastale si rimanda a quanto indicato in premessa.

Caratteristiche zona: mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

miste

Collegamenti pubblici (km):

autobus ().

Giudice Dott. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Barbara Potenzzone



, sorella dell'esecutato. Si rimanda alla

Firmato Da: POTENZONE BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441b88



- servizi dal lato Ovest al lato Est, senza, però, alcuna specificazione della ubicazione finale e riscontro negli elaborati grafici presi in visione;
3. Licenza edilizia n.110/63 del 28.02.1963- negli elaborati grafici di tale titolo si riscontra:
 - d) la cucina dell'appartamento al piano primo è ancora indicata sul lato Sud-Ovest. Pertanto, non è stato dato seguito, almeno, progettualmente allo spostamento dei servizi;
 - e) la presenza di un balcone sullo stesso lato (SO), ove oggi è realizzato invece il muro controterra e la antistante intercapedine;
 - f) la presenza di un unico balcone sul fronte Nord Est (lato strada), su cui si affacciavano i due vani previsti.
 4. Licenza edilizia n.487/64 del 16.07.1964- variante relativa alla realizzazione della V elevazione f.t. della palazzina B;
 5. **Variante 18.06.1966**, relativa alla 3^a, 4^a, 5^a elevazione lato Sud e a tutto il corpo lato Nord- **di tale variante non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici;**
 6. **Licenza Edilizia in integrazione alla n.110- n.412/110/bis del 1969**, variante al progetto per la realizzazione di una bottega al piano terra della palazzina A.
 7. In merito all' **abitabilità** dell'immobile oggetto di causa, allora in ditta / a, si rileva (Ufficio Igiene e Sanità **prot. n. 16669 del 05.02.1969**), che esso è stato riconosciuto **abitabile con esclusione dei due vani addossati a terrapieno, per i quali fu concessa solo l'abitabilità diurna (abitabilità NON PERMANENTE).**

Come argomentato in premessa, alla quale si rimanda, data l'incompletezza e la mancata linearità del materiale probatorio, resta incerto se le modifiche al prospetto NE fossero previste negli elaborati non rinvenuti o se costituiscono varianti esecutive in corso d'opera.

Alla luce della mancata possibilità di verifica dello stato di fatto sugli elaborati progettuali, pur acquisendo le dichiarazioni di conformità agli atti di compravendita, la sottoscritta ritiene corretto, in via cautelativa, riservarsi sulla dichiarazione di conformità urbanistica.

Tale aspetto verrà tenuto in conto nella valutazione dell'immobile in termini di deprezzamento, considerato che la soppressione di una balconata e la realizzazione di un muro controterra ad una distanza così esigua meriterebbero delle ispezioni da parte degli Uffici preposti e, che nel caso della conferma della mancata regolarità, le opere non potrebbero essere oggi sanabili e difficilmente delle soluzioni progettuali alternative potrebbero rendere gli ambienti lato Sud-Ovest privi di umidità e sufficientemente illuminati.

Si rimanda agli allegati nn.3-4 a confronto con gli allegati nn.1-2, relativi allo stato rilevato, per meglio comprendere la situazione evidenziata.

Descrizione bene destinazione civile abitazione di cui al punto A

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Messina, salita Ogliastri, n.62, in una zona servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a prevalente vocazione di edilizia economica/residenziale.

E' allineato al N.C.E.U. di Messina al foglio 102, mappale 436, subalterno 4, e oggi ricade in zona B4c ("zone a completamento edilizio") del PRG approvato con D.D.R. n. 686/2002, all'esterno del Piano.

Fa parte di un edificio composto da 2 corpi di fabbrica, A e B, rispettivamente a quattro e cinque elevazioni f.t., e rispettivamente di forma in pianta pressoché rettangolare ed a elle, separati da giunto di dilatazione, con copertura a terrazza, in struttura in c.a. La palazzina A, a cui appartiene l'immobile in oggetto, prospetta a Nord-Est con la salita Ogliastri, a Nord-Ovest con la palazzina B, a Sud-Est con terreno altra ditta e a Sud-Ovest con spazio di isolamento e proprietà altra ditta.

In particolare, l'immobile in oggetto è posto al piano primo, interno A3, sopra le autorimesse, e confina a Nord-Est con terreno ex i e salita Ogliastri, A Nord-Ovest con la palazzina B, a Sud-Ovest con spazio di isolamento e a Sud-Est con appartamento altra ditta e vano scala.

È composto da 4 vani, oltre ingresso, disimpegno, due wc e una cucina. Segnatamente, sul prospetto prospiciente la strada sono ubicati il vano salone dotato di una porta finestra con parapetto di sicurezza, a filo muro, ed il vano cucina con una piccola veranda che si appoggia sul terrazzamento relativo al dislivello di quota tra le due palazzine. Nei vani disimpegno e salone le aperture sono state sostituite con archi, come meglio si riscontra nelle foto nn.9,10 e 11 e riportato nel rilievo eseguito [Cfr. Allegato n.2]. Nella veranda lato cucina è stata realizzata una piccola chiusura in materiale amovibile.



I restanti vani (due vani letto, un vano adibito a studio e i due wc, uno dei quali di servizio), risultano invece direttamente addossati al terrapieno, il quale li sovrasta per l'intera altezza.

A tali ambienti l'aria e la luce vengono quindi forniti da una intercapedine angusta, le cui dimensioni estremamente ridotte non possono soddisfare lo scopo per cui è stata realizzata. Data la sua conformazione, l'intercapedine agisce come un piccolo collettore a tramoggia, per il deflusso delle acque verso il fondo, favorendo le infiltrazioni nei vani interessati. Questo è palese dai numerosi segni di umidità presenti nelle pareti lato monte, come documentano le foto allegate [Cfr. Allegato n.2].

Le finiture interne ed esterne non hanno caratteristiche di lusso, come anche ab origine in progetto dichiarato ai sensi dell'art.13 Legge 217/1949, n.408 DM 4/12/1961; le pareti sono tinteggiate con pittura tipo ducotone nelle tonalità chiare, quelle dei servizi sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di circa 1.80m, sulla pavimentazione dell'ingresso e disimpegno è stato posto un rivestimento del tipo a parquet, mentre negli altri ambienti il pavimento è in piastrelle in gres.

Gli impianti (idrico ed elettrico) sono del tipo sottotraccia, non sono presenti radiatori per il riscaldamento, ma pompe di calore del tipo aria/aria installati circa nell'anno 2023. È presente, inoltre, una caldaia a muro, a condensazione tradizionale per l'acqua calda sanitaria.

Lo stato di manutenzione dell'immobile relativamente ai soli vani lato Nord è discreto, mentre è notevolmente compromesso nei vani lato Sud, a causa delle reiterate infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno. Inoltre, tali vani sono sempre quasi al buio, l'areazione è assolutamente deficitaria, e ne risulta un'abitabilità non permanente, come indicato dal certificato dell'Ufficio Igiene e Sanità, rilasciato nel 1969 al prot. 1669 [Cfr. Allegato n.4]. Pertanto, tanto nell'aspetto dell'abitabilità (condizioni di luce ed aria) che nello stato di manutenzione (significativi segni di infiltrazione ed umidità) tali vani risultano inadeguati agli standard edilizi relativi alla loro destinazione.

La superficie lorda dell'immobile è pari a 140 mq, mentre quella ragguagliata commerciale, considerando la piccola veranda lato strada, a servizio della cucina di superficie circa pari a 17mq, risulta pari a 145.61 mq (superficie veranda x0.3), arrotondata a 146 mq. L'altezza interna è pari a 3.05m.

❖ SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato ante 1967, percorrendo la sua storia autorizzativa [Cfr. Allegato n.3 Documentazione Urbanistica] si elencano in ordine cronologico i titoli relativi:

1. Progetto redatto nel 1956, Commissione Edilizia del 18.06.1956;
2. Variante al progetto del 1956, a firma dell' _____, approvata dalla ripartizione urbanistica il 13.10.1961 e dal Genio Civile prot. n. 29686 del 05.04.1962; nella relazione tecnica relativa (prot. 16788 del 27.12.1960) si legge al punto 2 che la variante prevedeva anche lo spostamento dei locali servizi dal lato Ovest al lato Est, senza, però, alcuna specificazione della ubicazione finale e riscontro negli elaborati grafici presi in visione;
3. Licenza edilizia n.110/63 del 28.02.1963- negli elaborati grafici di tale titolo si riscontra:
 - g) la cucina dell'appartamento al piano primo è ancora indicata sul lato Sud-Ovest. Pertanto, non è stato dato seguito, almeno, progettualmente allo spostamento dei servizi;
 - h) la presenza di un balcone sullo stesso lato (SO), ove oggi è realizzato invece il muro controterra e la antistante intercapedine;
 - i) la presenza di un unico balcone sul fronte Nord Est (lato strada), su cui si affacciavano i due vani previsti.
4. Licenza edilizia n.487/64 del 16.07.1964- variante relativa alla realizzazione della V elevazione f.t. della palazzina B;
5. Variante 18.06.1966, relativa alla 3^, 4^, 5^ elevazione lato Sud e a tutto il corpo lato Nord- **di tale variante non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici;**
6. Licenza Edilizia in integrazione alla n.110- n.412/110/bis del 1969, **variante** al progetto per la realizzazione di una bottega al piano terra della palazzina A.
 7. In merito all' **abitabilità** dell'immobile oggetto di causa, allora in ditta _____ si rileva (Ufficio Igiene e Sanità prot. n. 16669 del 05.02.1969), che esso è stato riconosciuto **abitabile con esclusione dei due vani addossati a terrapieno, per i quali fu concessa solo l'abitabilità diurna (abitabilità NON PERMANENTE).**

Alla data del sopralluogo si riscontrano delle *differenze* rispetto a quanto rappresentato negli elaborati della



licenza edilizia del 1963, vistata il 07.02.1964 (l'unica di cui sono stati rinvenuti gli elaborati grafici), ed in particolare:

- Sul prospetto Nord Est, il balcone che da progetto risultava unico per i due vani aggettanti su tale fronte, è stato invece "ridotto" solo al vano più a Nord (oggi vano cucina);
- Sul prospetto Sud-Ovest, è presente oggi un muro controterra con relativa intercapedine, di cui non c'è evidenza grafica negli elaborati visionati;
- La cucina è ubicata sul fronte NE, diversamente da quanto riportato nella planimetria progettuale, anche se nelle relazioni tecniche (1961, 1963-64) è segnalata tale modifica.

Data l'incompletezza e la mancata linearità del materiale probatorio, resta incerto se le modifiche al prospetto NE fossero previste negli elaborati non rinvenuti o se costituiscano varianti esecutive in corso d'opera.

È pur vero che agli atti è presente la conformità dei lavori (18.10.1969), con i relativi pareri della Commissione Edilizia, Genio Civile, Vigili del Fuoco, Ufficio Igiene e Sanità, ai progetti di cui alle CE 13.10.1961, 07.02.1964 e 18.08.1966.

Inoltre, negli atti notarili riguardanti l'immobile, redatti nelle date 1999 (n.rep.667, n.racc. 238) e 2007 (rep.n.1743 e racc. n. 939), le rispettive parti venditrici dichiarano che lo stesso è stato realizzato in conformità delle LE del 1961, 1964 e n.263125 del 4.8.1966, oltre il requisito di abitabilità rilasciato nel 1969.

Alla luce della mancata possibilità di verifica dello stato di fatto sugli elaborati progettuali, pur acquisendo le dichiarazioni di conformità agli atti citati, la sottoscritta ritiene corretto, in via cautelativa, riservarsi sulla dichiarazione di conformità urbanistica.

Tale aspetto verrà tenuto in conto nella valutazione dell'immobile in termini di deprezzamento, considerato che la soppressione di una balconata e la realizzazione di un muro controterra ad una distanza così esigua meriterebbero delle ispezioni da parte degli Uffici preposti e che, nel caso della conferma della mancata regolarità, le opere non potrebbero essere oggi sanabili e difficilmente delle soluzioni progettuali alternative potrebbero rendere gli ambienti lato Sud-Ovest privi di umidità e sufficientemente illuminati.

Subordinatamente all'accertamento, solo allo scopo della vendita si dovrebbe, infine, provvedere alla redazione di una comunicazione di inizio lavori ritardata, CILA o eventuale SCIA, per regolarizzare la posizione attuale del vano cucina, la piccola chiusura realizzata sulla veranda, la realizzazione degli archi nelle pareti dei vani ingresso/disimpegno e salone, gli impianti relativi.

❖ SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al N.C.E.U al foglio 102 mappale 436, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 153 mq, escluse aree scoperte 144mq, rendita catastale 278.37€. Nell'ultima planimetria in atti, datata 03.02.1971, l'immobile ancora in di, risulta conforme al progetto del 1963, ma non allo stato realizzato attuale.

In particolare, si riscontrano le differenze seguenti:

4. la presenza del balcone lato Sud-Ovest, dove invece c'è il muro controterra;
5. la presenza di un unico balcone lato Nord-Est, ove invece solo la cucina ne è dotata;
6. la cucina è ancora indicata sul fronte S-O, quando invece è su quello N-E.

In merito, non è stato possibile riconoscere, per i primi due punti in elenco, se le modifiche siano state dovute a varianti esecutive o progettuali (in tal caso la sottoscritta non ha riscontrato la presenza degli elaborati grafici del 1964 e del 1966 nella documentazione urbanistica visionata), e per il terzo punto se lo spostamento della cucina sia stato realizzato all'atto della costruzione o successivamente dalle ditte proprietarie (in quest'ultimo caso è necessario, salvo verifica dei primi due punti, procedere ad una comunicazione di inizio lavori CILA ritardata o eventuale SCIA).

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, la sottoscritta ha determinato il valore venale del bene, in funzione del mercato attuale, nell'approccio del metodo di stima sintetico-comparativo.

Destinazione urbanistica:

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Equivalente
Immobile civile abitazione	140.00 mq	1	140.00 mq
Balconi	17.00 mq	0.3	5.61 mq
Sup. reale lorda			≈146,00

Giudice Dott. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Barbara Potenzzone



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture:

c.a.

Scale:

posizione: a rampe unica, condizioni: discrete.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: discrete.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: discrete.

Portone di ingresso:

tipologia: singola anta a battente, materiale: legno.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima****METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO**

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo sono stati stabiliti i valori al mq della superficie commerciale, tenendo conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Preliminarmente, è stata effettuata una ricognizione dei parametri urbanistici, operando una distinzione legata alle destinazioni delle aree definite dagli strumenti di piano e delle zone di valenza omogenea. I dati economici raccolti relativi ai lotti appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare sono stati impiegati nel metodo "sintetico comparativo", Market Comparative Approach, al fine di stimare il più probabile valore venale.

L'approccio tiene conto del bene in oggetto definito come "subject" a confronto degli altri beni definiti come "comparables", in linea anche con gli standard di valutazione internazionale IVS (International Valuation Standards) e europei EVS (European Valuation Standards).

La comparazione dei valori reperiti per i lotti assunti a paragone è avvenuta attraverso l'utilizzo dei "coefficienti di omogeneizzazione", al fine di tenere conto dei fattori che più influenzano il mercato nella determinazione del valore venale del bene (es.: il coefficiente relativo alle caratteristiche intrinseche C_{Ci} , all'ubicazione C_u , alla destinazione urbanistica C_{du} , al riferimento temporale C_t e alla consistenza C_o).

In riferimento alle caratteristiche intrinseche (coefficiente di omogeneizzazione C_{Ci}) tutti i lotti presi in esame ricadono nella stessa zona di appartenenza secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I., edito e gestito dall'Agenzia del Territorio.

La media dei valori omogeneizzati, così dedotti, garantisce una stabilità del ragguaglio effettuato, rientrando nell'ordinaria tolleranza estimale.

Consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it) aggiornato al secondo semestre 2025, per la zona di codice C7, abitazioni civili di tipo economico, è stato rilevato che le quotazioni di mercato per la zona in questione oscillano tra €750/mq e €1050/mq. Valori confrontabili si riscontrano nel segmento fornito dal Borsino Immobiliare che, per la fascia media, porge un minimo di €690/mq, un massimo di €1048/mq. Valori congrui al contesto della zona, alle caratteristiche e destinazione, si rintracciano nelle analisi delle libere compravendite presso le agenzie immobiliari (Italcasa, Tempo Casa, ecc) che restituiscono una forbice di valori variabile tra €700mq e €1100/mq.

Sul valore dell'immobile incidono sensibilmente la compromessa fruibilità dei vani accessori e delle camere sul lato monte, a causa dell'"infelice" disposizione che ne limita l'abitabilità, e l'assenza del balcone prospiciente la strada (mai realizzato o soppresso progettualmente (?!)), la cui motivazione non trova riscontro



negli atti consultati.

Pertanto, tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di manutenzione e conservazione seriamente compromesso, in relazione all'umidità causata dalle infiltrazioni provenienti dall' inadeguata intercapedine a ridosso del muro di controterra, e alla mancanza di areazione e illuminazione degli ambienti lato monte, in funzione delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a **€500/mq.**

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Ufficio Tecnico di Messina, Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Agenzie immobiliari: WikiCasa, Tecnocasa, Immobiliare.it, Tringali Case, TempoCase, ItalCase, ecc.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento civile abitazione	146,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00
TOTALE			€73.000,00
- Valore corpo:			€ 73.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 73.000,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):			€ 73.000,00

Riepilogo:

ID lorda	Immobile	Superficie	Valore intero medio
		ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento civile abitazione		146,00	€ 73.000,00 / € 73.000,00 (1/1)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 65.700,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale-subordinate ad accertamento: **€ 3.000,00**

Spese condominiali -**si rimanda alla relazione di custodia**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

8.5. Prezzo base d' asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 62.700,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

28/04/2026

il perito
ing. Barbara Potenzzone

Giudice Dott. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Barbara Potenzzone



