



TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE
n.2/2020 R.G.F.

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CURATORE:

avv. Domenico CATALDO

RELAZIONE DI STIMA BENI MOBILI

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO MONTAGNINO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Montagnino, con studio in [REDACTED] regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola [REDACTED] facendo seguito all'incarico conferito dal curatore avv. Domenico Cataldo, redige la presente relazione preliminare riguardanti i beni mobili ricadenti nella procedura del Fallimento della società [REDACTED]
[REDACTED]

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato dei beni immobili ricadenti nella procedura del fallimento della società [REDACTED]

Allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato, alcuni sopralluoghi presso gli immobili in data 17/10/2023, 17/10/2024, 11/3/2025, 20/3/2025, 21/3/2025, 25/3/2025, effettuando le dovute verifiche sui beni immobili in capo alla società /fallita.

L'attività peritale in situ si è così articolata:

1. identificazione dei beni immobili;
2. controlli e misurazione al fine di verificare la conformità urbanistico edilizia e catastale;
3. rilievo fotografico di ciascuno dei beni.

Dopo aver visionato ed esaminato la documentazione versata in atti, si è proceduto all'espletamento di ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio di Messina e presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina, al fine di reperire tutti i dati necessari per l'espletamento dell'incarico.

Per maggiore chiarezza tutti i dati sono stati raccolti in forma tabellare.

/

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Costituiranno oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili di proprietà della società. Per comodità espositiva i beni vengono di seguito riportati in forma tabellare, nella quale è stata riportata anche la suddivisione in lotti.

BENI IMMOBILI									
Rif. Prog.	IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					Proprietà quota	DISPONIBILITÀ
			Catasto	Cat.	Foglio	Part.	Sub.		
A	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	42	1/1	Occupato da terzi
B	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	82	1/1	Occupato da terzi
C	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	62	1/1	Occupato da terzi
D	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	66	1/1	Occupato da terzi
E	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	79	1/1	Occupato da terzi
F	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	80	1/1	Occupato da terzi
G	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	90	1/1	Occupato da terzi
H	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	83	1/1	Occupato da terzi
I	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	84	1/1	Occupato da terzi
L	Area urbana/Corte	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Basilio PT	F	F/1	139	1148		1/1	Occupato da terzi*
M	Terreno agricolo	Messina c.da Fucile	T	Vigneto	132	291		3/4	-
N	Terreno agricolo	Messina c.da Minissale	T	Uliveto	139	137		1/1	-
O	Unità residenziale	Via Pitрэ PT Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	518	1	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
P	Unità residenziale	Via Pitрэ PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	1	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
Q	Unità residenziale	Via Pitрэ PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	2	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario

R	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	512	3	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
S	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	4	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
T	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	C/2	169	512	5	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
U	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	512	6	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
V	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	7	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
Z	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	513	1	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
AA	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	513	2	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
AB	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	C/6	169	790		1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
AC	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	2	1/1	(Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
AD	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	3	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
AE	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	4	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario

FORMAZIONE DEI LOTTI

	Rif. Prog.	IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					Proprietà quota
				Catasto	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	
1	A	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	42	1/1
	B	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	82	1/1
2	C	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	62	1/1
	D	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	66	1/1
3	E	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	79	1/1
4	F	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	80	1/1
5	G	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	90	1/1
6	H	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	83	1/1
	I	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	84	1/1
7	L	Area urbana/Corte	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Basilio PT	F	F/1	139	1148		1/1
8	M	Terreno agricolo	Messina – c.da Fucile	T	Vigneto	132	291		3/4
9	N	Terreno agricolo	Messina – c.da Minissale	T	Uliveto	139	137		1/1
10	O	Unità residenziale	Via Comunale PT Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	518	1	1/1
11	P	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	1	1/1
	Q	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	2	1/1
	R	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	512	3	1/1
	S	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	4	1/1
	T	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	C/2	169	512	5	1/1
	U	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	512	6	1/1
	V	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	7	1/1
12	Z	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	513	1	1/1
	AA	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	513	2	1/1
	AB	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	C/6	169	790		1/1
13	AC	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	2	1/1
	AD	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	3	1/1
	AE	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	4	1/1

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
PROCEDURA FALLIMENTARE N.2/2020 R.G.F.

LOTTO 1: BENI IMMOBILI
n.2 CANTINE

UBICATE AL PIANO SEMINTERRATO DEL CORPO B
DEL COMPLESSO EDILIZIO "ERACLE"
IN MESSINA VIA SAN BASILIO MAGNO, 5 C/DA BAGLIO

Il **LOTTO 1** è costituito da due cantine **unità "A"** identificata con il subalterno 42 e **unità "B"** identificata con il subalterno 82, adiacenti e contigue.

Le due unità sono occupate senza titolo dal signor [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

CANTINA, ubicata al piano terra seminterrato di un corpo di fabbrica sito in Messina Via San Basilio Magno, 5 c.da Baglio, corpo B del complesso residenziale "Eracle", della superficie commerciale di **mq 14,00** intestato per la proprietà piena alla [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	139 di Messina
Particella	1149
Sub.	42
Zona censuaria:	02
Microzona:	11
Zona	D2/periferica/Cumia-c.da S. Giovannello-Baglio-Larderìa Sup.-Zafferìa Sup.
Categoria	C/2
Classe:	4
Consistenza	12 m ² (totale superficie 14,00 mq)
Rendita	Euro 26,65
Indirizzo catastale:	Contrada Baglio s.n. Scala B
Piano:	P.T.
Intestazione:	[REDACTED]

COERENZE

L'unità immobiliare in oggetto, nell'insieme confina a nordest con intercapedine, a nordest con cantina stessa ditta (sub 82), a sudest con unità immobiliare altra ditta (sub 33) e ballatoio condominiale e a sudovest con corpo scala.

B

CANTINA, ubicata al piano terra seminterrato di un corpo di fabbrica sito in Messina Via San Basilio Magno, 5, c.da Baglio, corpo B del complesso residenziale "Eracle", della superficie commerciale di **mq 10,00** intestato per la proprietà piena alla [REDACTED]

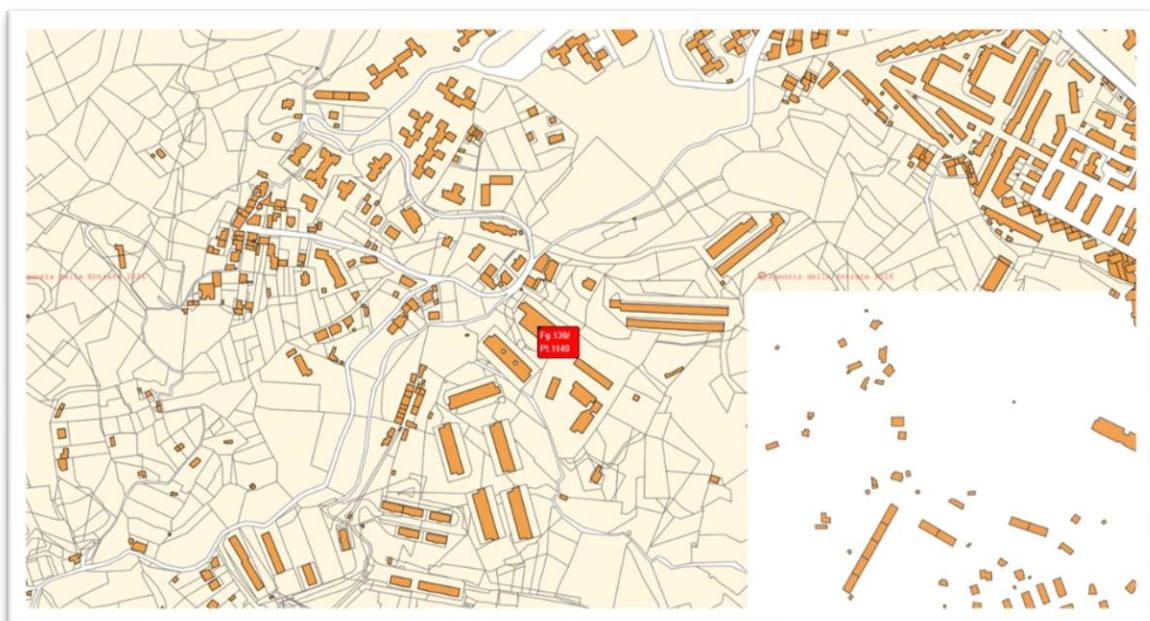
IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	139 di Messina
Particella	1149

Sub.	82
Zona censuaria:	02
Microzona:	11
Zona	D2/periferica/Cumia-c.da S. Giovannello-Baglio-Larderia Sup.-Zafferia Sup.
Categoria	C/2
Classe:	4
Consistenza	8 m ² (totale superficie 10,00 mq)
Rendita	Euro 17,77
Indirizzo catastale:	Contrada Baglio s.n. Scala B
Piano:	P.T.
Intestazione:	

COERENZE

L'unità immobiliare in oggetto, nell'insieme confina a nordest con intercapedine, a nordest con cantina altra ditta (sub 81), a sudovest con unità immobiliare stessa ditta (sub 42) e a sudest con ballatoio condominiale.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Il lotto comprende due cantine ubicate al piano terra seminterrato di un fabbricato multipiano (cinque elevazioni f.t., oltre sottotetto e piano seminterrato) sito in contrada Baglio del comune di Messina, all'interno del corpo B del complesso edilizio "Eracle",

La prima (sub.42) consta di un vano di forma poligonale, accessibile dal vano scala del corpo B, percorrendo il ballatoio di distribuzione condominiale. Si sviluppa su una superficie coperta pari a circa mq 14,00 con superficie utile calpestabile pari a circa 12,00, e altezza misurata sotto solaio pari a ml 3,96.

La prima (sub.82) consta di un vano di forma rettangolare, accessibile dal vano scala del corpo B, percorrendo il ballatoio di distribuzione condominiale. Si sviluppa su una superficie coperta pari a mq 10,00, superficie utile calpestabile pari a circa 8,00, con altezza misurata sotto solaio pari a ml 3,96.

Le due unità di fatto sono collegate per mezzo di una apertura realizzata in corrispondenza della tramezzatura divisoria tra le due unità, avente dimensioni pari a circa 1,40 x 2,00, senza porta e senza opere di finitura, con le murature costituita da forati ancora visibili.

I vani risultano accessibili percorrendo il ballatoio di distribuzione condominiale del corpo A, mediante due porte metalliche (una per ciascun subalterno).

All'interno le pareti risultano regolarmente intonacate e il pavimento risulta rivestito con piastrelle in gres porcellanato completo di battiscopa alle pareti.

Al momento dei sopralluoghi, le unità si presentavano in discrete condizioni di manutenzione con l'eccezione di quanto riferito in merito all'apertura sopra descritta.

- Consistenza commerciale complessiva: **24,00 m²**

- **Valore di Mercato** dell'immobile [REDACTED]
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova:** [REDACTED]
- **Valore di vendita giudiziarie** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: [REDACTED]

Data della valutazione **16/12/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile non risultava nella disponibilità della società proprietaria, occupata senza titolo da [REDACTED] per accordi con l'amministratore della società fallita non opponibile al fallimento.

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: /
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: /.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: /.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo Atto giudiziario del 5/11/2014 rep.3531 del Tribunale di Messina I sezione civile – Richiedente [REDACTED] - Registro particolare 2578 Registro Generale 28057
Capitale €18.399,57 interessi € 710,00 Spese € 1.306,43
Totale € 50.000,00

Riguardante i seguenti immobili

N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 42
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 68 (oggetto di restrizione del 26/7/2018 registro generale 17922 registro particolare 1968)
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 79
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 80
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 81 (oggetto di restrizione del 26/7/2018 registro generale 17922 registro particolare 1968)
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 82
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 90
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 83
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 84
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 61 (oggetto di restrizione del 26/7/2018 registro generale 17922 registro particolare 1968)
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 66
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 62

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo Atto Giudiziario DEL 26/1/2018 REP.156 DEL Giudice di pace di Messina - Richiedente dott. [REDACTED] n.q. Amministratore condominio complesso Eracle Registro generale 9396 Registro particolare 1242

Capitale € 3.095,10 Totale € 7.000,000

Riguardante i seguenti immobili

N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 42
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 61
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 62
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 66
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 68
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 79
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 80
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 81
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 82
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 83
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 84
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 90

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 15/1/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da Atto Giudiziario del 12/8/2019 rep. 2756 del Tribunale di Messina – Richiedente Avv. [REDACTED] a favore di [REDACTED] registro generale 24401 registro particolare 18430 riguardante i seguenti immobili:

N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 42
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 79
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 80
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 82
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 90
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 83
N.C.E.U. Messina	foglio 139	particella 1149 subalterno 84

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

NOTA: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: /

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina hanno consentito di reperire la seguente documentazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole C.E.C.

Concessione Edilizia

Concessione Edilizia assentita dal sottoscritto ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 17 del 31/05/1994 e s.m.i., con perizia giurata del 05/03/2009 allegata alla comunicazione di inizio lavori effettuata in data 05/03/2009, Prot. n. 1/1473 e successiva presentazione di variante in corso d'opera del 29/06/2011 prot. URBAmid n. 580 e prot. URBAmid n. 3029 del 04/04/2012;

Concessione edilizia integrativa: /

Concessione edilizia in variante: /

SCIA:

SCIA di completamento Prot. URBAMID n. 003029.01 (integrazione) del 04/07/2016

Autorizzazione Genio Civile:

Autorizzazione del Genio Civile di Messina Prot. n. 3328 del 28/01/2008, e successiva Autorizzazione del Genio Civile di Messina Prot. n. 41773 del 14/12/2009, variante alle sole fondazioni, entrambe rilasciate ai sensi e per gli effetti degli artt. 17 e 18 della legge 2.2.1974 n. 64 e dell'art. 32 L.R. 19.5.2003 n. 7, con le quali sono stati autorizzati i lavori

Certificato del Genio Civile /

Certificato di collaudo:

Certificato di Conformità ex art. 28 L. 64/1974, in data 08/11/2011

Relazione a struttura ultimata: /

Approvazione AUSL:

approvato dalla AUSL 5 prot. 11366 del 11/03/2008 (uscita) e successiva autocertificazione, Urbamid prot. 185086 del 05/07/2011;

Certificato di conformità /

Certificato di abitabilità /

Data inizio lavori: 05/03/2009

Data di ultimazione 27/01/2009

Allaccio rete fognaria: 18/01/2021

attestato regolare allaccio AMAM prot.1620 del

Allaccio rete idrica comunale: attestato di regolare allaccio AMAM prot. 13000000327 del 24/5/2013

Allaccio rete acque bianche attestazione di regolare allaccio dipartimento servizi tecnici del comune di Messina determina n.396 del 19/1/2021

Attribuzione numerazione civica: Via San Basilio Magno, 5 con determinazione n. 10276 del 24/11/2020 del dipartimento Affari Generali del comune di Messina

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona Piani particolareggiati di risanamento per residenze.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presente presso gli archivi del comune di Messina, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento alle due unità oggetto del lotto 1, queste risultano di fatto collegate mediante l'apertura praticata nella tramezzatura divisoria, per cui di fatto le due unità immobiliari si configurano come una sola unità immobiliare.

Per la regolarizzazione dell'immobile si dovrebbe pertanto presentare una CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria per sanare la fusione delle due unità immobiliari mediante l'apertura di una porta di collegamento, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione del modello DocFa, nonché procedere ai lavori di finitura del vano porta realizzato, che ad oggi si trova allo stato rustico. La stima dei costi per tale soluzione ammonterebbe a circa € 2.600,00 comprensiva di spese tecniche, sanzioni, oneri amministrativi e costo delle opere edili.

La soluzione alternativa potrebbe essere quella di ripristinare la porzione di tramezzatura che era stata demolita per la realizzazione del vano porta. In tal caso (in tale evenienza) sarebbero ancora validi i titoli abilitativi già rilasciati senza la necessità di procedere con pratiche tecnico-amministrative di regolarizzazione sia urbanistiche che catastali, con notevole risparmio in termini di tempi e costi (spese tecniche, costo delle opere e sanzioni amministrative). Si precisa altresì che tali opere di ripristino ricadono nella casistica di attività libera ai sensi dell'art.6 comma 1 lettera ad del D.P.R. 380/01 per come recepito in Sicilia L.R.16/2016 e sm.i. I costi di tale soluzione ammonterebbero a circa 400,00 relativi al solo costo della realizzazione delle opere di ripristino edili (tramezzature e finitura), come meglio di seguito specificate.

Per quanto sopra, appare evidente che la soluzione meno onerosa che consentirebbe di minimizzare il depauperamento del valore di vendita dell'immobile, sarebbe la seconda, ovvero quella che prevede la messa in pristino.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

- Opere di ripristino tramezzature e finitura € 500,00

L'immobile risulta **NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE.**

Costi di regolarizzazione complessivi € 500,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Per come riportato al punto precedente, visto che si è optato per la soluzione della messa in pristino (vedi paragrafo precedente) non è necessario provvedere ad alcuna regolarizzazione.

L'immobile risulta **NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE.**

Costi di regolarizzazione complessivi € 0,00.

LOTTO 1: BENI IMMOBILI n.2 CANTINE

UBICATE AL PIANO SEMINTERRATO DEL CORPO B
DEL COMPLESSO EDILIZIO "ERACLE"
IN MESSINA VIA SAN BASILIO MAGNO, 5 C/DA BAGLIO

Il **LOTTO 1** è costituito da due cantine **unità "A"** identificata con il sub.42 e **unità "B"** identificata con il sub.82, adiacenti e contigue, collegate mediante un vano porta realizzato in corrispondenza della tramezzatura divisoria, in proprietà piena della [REDACTED]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il lotto comprende due cantine ubicate al piano terra seminterrato di un fabbricato multipiano (cinque elevazioni f.t., oltre sottotetto e piano seminterrato) sito in contrada Baglio del comune di Messina, all'interno del corpo B del complesso edilizio "Eracle".

La prima (sub.42) consta di un vano di forma poligonale, accessibile dal vano scala del corpo B, percorrendo il ballatoio di distribuzione condominiale. Si sviluppa su una superficie coperta pari a circa mq 14,00 con superficie utile calpestabile pari a circa 12,00, e altezza misurata sotto solaio pari a ml 3,94.

La prima (sub.82) consta di un vano di forma rettangolare, accessibile dal vano scala del corpo B, percorrendo il ballatoio di distribuzione condominiale. Si sviluppa su una superficie coperta pari a mq 10,00, superficie utile calpestabile pari a circa 8,00, con altezza misurata sotto solaio pari a ml 3,94.

Le due unità di fatto sono collegate per mezzo di una apertura realizzata in corrispondenza della tramezzatura divisoria tra le due unità, avente dimensioni pari a circa 1,40 x 2,00, senza porta e senza opere di finitura, con le murature costituita da forati ancora visibili.

Al momento dei sopralluoghi, le unità si presentavano in discrete condizioni di manutenzione con l'eccezione di quanto riferito in merito all'apertura sopra descritta.

Consistenza commerciale complessiva: **24,00 m²**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

CANTINA, ubicata al piano terra seminterrato di un corpo di fabbrica sito in Messina Via San Basilio Magno, 5 c.da Baglio, corpo B del complesso residenziale "Eracle", della superficie commerciale di **mq 14,00** intestato per la proprietà piena alla [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	139 di Messina
Particella	1149
Sub.	42
Zona censuaria:	02
Microzona:	11
Zona	D2/periferica/Cumia-c.da S. Giovannello-Baglio-Larderìa Sup.-Zafferìa Sup.
Categoria	C/2
Classe:	4
Consistenza	12 m² (totale superficie 14,00 mq)
Rendita	Euro 26,65
Indirizzo catastale:	Contrada Baglio s.n. Scala B
Piano:	P.T.
Intestazione:	[REDACTED]

COERENZE

L'unità immobiliare in oggetto, nell'insieme confina a nordest con intercapedine, a nordest con cantina stessa ditta (sub 82), a sudest con unità immobiliare altra ditta (sub 33) e ballatoio condominiale e a sudovest con corpo scala.

B

CANTINA, ubicata al piano terra seminterrato di un corpo di fabbrica sito in Messina Via San Basilio Magno, 5, c.da Baglio, corpo B del complesso residenziale "Eracle", della superficie commerciale di **mq 10,00** intestato per la proprietà piena alla

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	139 di Messina
Particella	1149
Sub.	82
Zona censuaria:	02
Microzona:	11
Zona	D2/periferica/Cumia-c.da S. Giovannello-Baglio-Larderìa Sup.-Zafferìa Sup.
Categoria	C/2
Classe:	4
Consistenza	8 m ² (totale superficie 10,00 mq)
Rendita	Euro 17,77
Indirizzo catastale:	Contrada Baglio s.n. Scala B
Piano:	P.T.
Intestazione:	

COERENZE

L'unità immobiliare in oggetto, nell'insieme confina a nordest con terrapieno, a nordest con cantina altra ditta (sub 81), a sudovest con unità immobiliare stessa ditta (sub 42) e a sudest con ballatoio condominiale.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO:	tipologia: anta singola; materiale: metallo; condizioni: buone
INFISSI ESTERNI:	tipologia: / materiale: / condizioni: /
INFISSI INTERNI:	tipologia: / materiale: / condizioni: /
PARETI ESTERNE:	materiale: <i>muratura di laterizi forati/conglomerato cementizio</i> coibentazione: <i>non presente</i> rivestimento: <i>intonaco per esterni</i> condizioni: <i>discrete</i>
PARETI INTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i>
FINITURE PARETI:	materiale: <i>intonaco civile</i> condizioni: <i>buone</i>
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	materiale: <i>ceramica</i> condizioni: <i>buone</i>
RIVESTIMENTI:	/
IMPIANTI	
ANTIFURTO:	/
CITOFONICO:	/
ELETTRICO:	tipologia: <i>elettrico sotto traccia, tensione: 220V;</i> condizioni: <i>a norma secondo le normative vigenti all'epoca di realizzazione</i> conformità: <i>dichiarazione di conformità non disponibile;</i>
FOGNATURA/ IDRICO:	/
TERMICO:	conformità: /

TELEFONICO: /
 ALTRO: /

ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE: buono
 CARATTERISTICHE DI LUSO: l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
 SERVITÙ: quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia esclusivamente residenziale; nelle vicinanze sono dislocate strutture pubbliche (scuole, uffici pubblici, locali commerciali, ...).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, uffici pubblici e privati, chiese.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante 1,0 km
 Tram distante 1,5 km
 Autolinee municipali 1,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
 esposizione: sufficiente
 luminosità: sufficiente
 panoramicità: scarsa
 impianti tecnici: sufficiente
 stato di manutenzione generale: buono
 servizi: nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* - Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

DESCRIZIONE	Superficie lorda mq	coeff. correttivo	Superficie commerciale mq
Sub. 42 - Superficie coperta comprensiva di muri interni e esterni	14,00	100%	14,00
Sub. 82 - Superficie coperta comprensiva di muri interni e esterni	10,00	100%	10,00
TOTALE	24,00		24,00

VALUTAZIONE:

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

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresi si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 560,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **mq 24,00 x € 560,00 = € 13.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV): RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONSISTENZA ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Cantina sub.42	14,00	/	€ 7.840,00	€ 7.840,00
Cantina sub.82	10,00	/	€ 5.600,00	€ 5.600,00
			€ 13.440,00	€ 13.440,00

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8) da ripartire per quote di proprietà:

€ 500,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:

€ 12.940,00

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:

€ 1.941,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:

€ 10.999,00

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Messina 5/8/2026

Ing. Alessandro Montagnino

