



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 7: BENI IMMOBILI
AREA URBANA/CORTE

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

Il **LOTTO 7** è costituito da una **corte esterna (area urbana)** di fatto facente parte del complesso Eracle ubicato in Messina via S. Basilio Magno 5 – Contrada Baglio, individuata come **unità "L"** nell'elenco inventario degli immobili.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

L **AREA URBANA (CORTE)**, ubicata al piano terra di un corpo di fabbrica sito in Messina Via San Basilio Magno, 5 c.da Baglio, della superficie commerciale di **mq 185,00** intestato per la proprietà piena alla [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	139 di Messina
Particella	1148
Sub.	/
Zona censuaria:	02
Microzona:	11
Zona	D2/periferica/Cumia-c.da S. Giovannello-Baglio-Larderìa Sup.-Zafferìa Sup.
Categoria	F/1
Classe:	/
Consistenza	185 m ²
Rendita	Euro /
Indirizzo catastale:	Contrada Baglio s.n.
Piano:	P.T.
Intestazione:	[REDACTED]

COERENZE

L'unità immobiliare in oggetto, nell'insieme confina a nord e a Ovest con strada pubblica (individuata con le particelle 437-1028-1031-1036, a sud e a est con il complesso Eracle individuato con la particella 1149 e più precisamente con i subalterni 21-59-61.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Il lotto comprende un'area urbana di fatto destinata a corte esterna, di forma quadrangolare, regolarmente pavimentata e con **sviluppo superficiale pari a 185 mq.**

Tale corte risulta contigua e continua (lato Est) alla corte di pertinenza dell'unità immobiliare posta al piano primo del complesso edilizio Eracle, identificata con il subalterno 21 della particella 1149, e pertanto non sono presenti muretti divisorii con la corte attigua, ad eccezione di un piccolo dislivello.

Risulta invece delimitata verso la strada con un muretto in muratura, di altezza variabile, regolarmente intonacato e tinteggiato. Lungo questo muro è stata realizzata un'apertura pedonale individuata con il civico 5a. In adiacenza al portoncino è presente un impianto citofonico collegato alla sopracitata unità immobiliare.

Si dà atto e si precisa che la corte esterna, facente parte del complesso immobiliare, è gravata da una servitù perpetua imposta dalla sussistenza di un volume tecnico accessibile dalla strada esterna, istituita e imposta dall'originario costruttore-unico proprietario. Tale servitù

è finalizzata alla presenza, al mantenimento e all'accesso del volume tecnico insistente sulla predetta area, all'interno del quale sono collocati i contatori del gas e dell'acqua a servizio delle singole unità immobiliari componenti il complesso. La servitù si intende estesa al diritto di accesso e passaggio sull'area stessa da parte dei comproprietari e dei tecnici degli enti erogatori per le attività di lettura, manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti.

Non è stato possibile accedere ai luoghi, in quanto non è stato possibile contattare il proprietario dell'unità immobiliare sopracitata.

Al momento dei sopralluoghi, per quanto visibile dall'esterno, l'unità si presentava in discrete condizioni di manutenzione.

Consistenza commerciale complessiva: **185,00 m²**

- **Valore di Mercato** dell'immobile **€ 16.650,00**
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova:** **€ 16.650,00**
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.152,50**

Data della valutazione **2/8/2026**

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 proprietario dell'unità immobiliare al piano primo del complesso Eracle identificata con il sub. 21.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* /
- 3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* /.
- 3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* /.
- 3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* /.

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

3.2.1. *Iscrizioni:*

- 3.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 15/1/2020

3.2.3. *Altre trascrizioni:*

ATTO DI PERMUTA del 29/1/2009 in notar Rocco della Cava rep.28434/11015 Registro generale n.3663 registro particolare n. 2698 del 2/2/2009, con la quale i sigg. [REDACTED] cedevano in permuta alla [REDACTED] le particelle al foglio 139 individuate ali numeri: 521-616-880-881-882-884-885-876-877-878-879-1029-1032-1034-1037-1042-1044-1046.

ATTO DI RETTIFICA PERMUTA del 29/1/2009 del 8/8/2011 in notar [REDACTED] rep.29301/11713 Registro generale n. 26061 registro particolare n. 18919 del 11/8/2011, con la quale i sigg. [REDACTED] rettificavano le aree escluse dalla permuta con [REDACTED]

NOTA DI RETTIFICA ALL'ATTO DI RETTIFICA ALA PERMUTA del 28/1/2026 registro generale n. 2173 registro particolare n. 1796

ATTO UNILATERALE DI PRECISAZIONE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE del 3/2/2011 numeri di rep. 29091/11529 in notar [REDACTED] Registro generalen.3950 Registro particolare n. 2574 del 8/2/2011

"con il citato atto al fine di aggiornare il data-base del catasto, sono state individuate al catasto dei fabbricati le particelle trasferite dal comune di Messina ai signori [REDACTED] individuate con l'identificativo del catasto terreni particelle 884-885-1029 e 1042"

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

4. 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: /

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: /

6. 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.

6.1. 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:	attestato regolare allaccio AMAM prot.1620 del 18/01/2021
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

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA

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

7. 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.

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento alla corte esterna non si rilevano difformità rispetto all'ultimo progetto assentito.

L'immobile risulta **CONFORME**

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Per come riportato al punto precedente, visto che la suddetta risulta prima di corpi di fabbrica, salvo quanto precisato nella descrizione dell'immobile, non si ravvisano difformità.

L'immobile risulta **CONFORME**.

LOTTO 7: BENI IMMOBILI AREA URBANA/CORTE

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

Il **LOTTO 7** è costituito da una **corte esterna (area urbana)** di fatto facente parte del complesso Eracle ubicato in Messina via S. Basilio Magno 5 – Contrada Baglio, individuata come

unità "L" nell'elenco inventario degli immobili, in piena proprietà della società [REDACTED]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il lotto comprende un'area urbana di fatto destinata a corte esterna, di forma quadrangolare, regolarmente pavimentata e con **sviluppo superficiale pari a 185 mq.**

Tale corte risulta contigua e continua (lato Est) alla corte di pertinenza dell'unità immobiliare posta al piano primo del complesso edilizio Eracle, identificata con il subalterno 21 della particella 1149, e pertanto non sono presenti muretti divisorii con la corte attigua, ad eccezione di un piccolo dislivello.

Risulta invece delimitata verso la strada con un muretto in muratura, di altezza variabile, regolarmente intonacato e tinteggiato. Lungo questo muro è stata realizzata un'apertura pedonale individuata con il civico 5a. In adiacenza al portoncino è presente un impianto citofonico collegato alla sopracitata unità immobiliare.

Si dà atto e si precisa che la corte esterna, facente parte del complesso immobiliare, è gravata da una servitù perpetua imposta dalla sussistenza di un volume tecnico accessibile dalla strada esterna, istituita e imposta dall'originario costruttore-unico proprietario. Tale servitù è finalizzata alla presenza, al mantenimento e all'accesso del volume tecnico insistente sulla predetta area, all'interno del quale sono collocati i contatori del gas e dell'acqua a servizio delle singole unità immobiliari componenti il complesso. La servitù si intende estesa al diritto di accesso e passaggio sull'area stessa da parte dei comproprietari e dei tecnici degli enti erogatori per le attività di lettura, manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti.

Non è stato possibile accedere ai luoghi, in quanto non è stato possibile contattare il proprietario dell'unità immobiliare sopracitata.

Al momento dei sopralluoghi, per quanto visibile dall'esterno, l'unità si presentava in discrete condizioni di manutenzione.

Consistenza commerciale complessiva: **185,00 m²**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

L

AREA URBANA (CORTE), ubicata al piano terra di un corpo di fabbrica sito in Messina Via San Basilio Magno, 5 c.da Baglio, della superficie commerciale di **mq 185,00** intestato per la proprietà piena alla [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	139 di Messina
Particella	1148
Sub.	/
Zona censuaria:	02
Microzona:	11
Zona	D2/periferica/Cumia-c.da S. Giovannello-Baglio-Larderìa Sup.-Zafferìa Sup.
Categoria	F/1
Classe:	/
Consistenza	185 m²
Rendita	Euro /
Indirizzo catastale:	Contrada Baglio s.n.
Piano:	P.T.
Intestazione:	[REDACTED]

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO: tipologia: portoncino pedonale ad 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 perimetrale di mattoni forati e pilastrini i n c.a.</i>
FINITURE PARETI:	materiale: <i>intonaco civile nelle murature perimetrali</i> condizioni: <i>buone</i>
PAVIMENTAZIONE ESTERNA:	materiale: <i>ceramica</i> condizioni: <i>buone</i>
RIVESTIMENTI:	/
IMPIANTI	
ANTIFURTO:	/
CITOFONICO:	presente (unità part.1149 sub.21) conformità: dichiarazione di conformità non disponibile;
ELETTRICO:	tipologia: /, tensione: /; condizioni: / conformità: /;
FOGNATURA/IDRICO:	/
	conformità: /
TERMICO:	/
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
Area urbana	185,00	100%	185,00
TOTALE	185,00		185,00

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.

Altresì 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 90,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **mq 185,00 x € 90,00 = € 16.650,00**

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	Quota di diritto	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Area urbana (corte)	185,00	1/1	€ 16.6500,00	€ 16.650,00
			€ 16.650,00	€ 16.650,00

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

€ 0,00

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

€ 16.650,00

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:

€ 2.497,50

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:

€ 14.152,50

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

