



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

238/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonino Sciarrone

CF:SCRNNN74B28F158J

con studio in MESSINA (ME) V.CAVALIERE DELLA STELLA 8

telefono: 0902008349

email: info@studiosciarrone.com

PEC: antonino.sciarrone2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 238/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA via A. SFORZA COOP SEAFLIGHT snc, quartiere MINISSALE, della superficie commerciale di **126,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MASSIMO FINOCCHIARO)

Il rione Minissale si colloca nella periferia sud della città di Messina, con una densità abitativa medio-alta e presenza di edifici pluripiano e di servizi essenziali distribuiti in modo capillare. La morfologia urbana di Messina è caratterizzata da una netta distinzione tra le zone centrali più consolidate, dove la densità edilizia è elevata e la richiesta immobiliare è maggiore, e le periferie, dove predominano quartieri residenziali di tipo popolare o medio-basso.

La posizione geografica di Minissale la colloca in prossimità degli assi viari principali, quali la tangenziale A18 e le principali arterie di collegamento verso il centro città, facilitando l'accessibilità anche se la distanza dal centro storico limita la vivibilità percepita e la domanda immobiliare più qualificata. L'area è stata sviluppata prevalentemente tra gli anni '70 e '90, con edifici a destinazione residenziale popolare, caratterizzati da piantine funzionali ma spazi comuni di pregio limitato. Il complesso Sea Flight, realizzato nei primi anni 2000, si inserisce in un contesto popolare e periferico, con predominanza di edifici residenziali pluripiano e spazi comuni funzionali, dotato di vano ascensore. La zona è dotata di servizi essenziali quali scuole, piccole attività commerciali di vicinato, fermate dei mezzi pubblici e aree verdi di base. L'attrattività residenziale della zona è medio-bassa, tipica dei quartieri periferici popolari di Messina. Pur non trattandosi di una zona di prestigio, l'area offre una discreta vivibilità e sicurezza, e il complesso Sea Flight risulta ordinato e ben gestito e dotato di ampi spazi esterni destinati in parte come parcheggio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 1331 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA MUZIO ATTENDOLO SFORZA MESSINA, piano: 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

A.1 **posto auto**, composto da spazio di parcheggio delimitato su area condominiale, identificato con il numero 4. posto auto attribuito con delibera condominiale senza identificazione catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.500,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 96.750,00

Data di conclusione della relazione: 12/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 28/01/2020, con scadenza il 31/01/2027, registrato il 21/02/2020 a Messina ai nn. 1027-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 4680.

Il contratto risulta regolarmente rinnovato ma non sono stati effettuati adeguamenti all'importo contrattuale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/08/2006 a firma di Contartese Pasquale ai nn. 11042 di repertorio, registrata il 30/06/2006 a Messina ai nn. 165808, a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 72000.

Importo capitale: 48000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/06/2016 a firma di Pubblico Ufficiale: Tribunale Giudice Unico di Messina , registrata il 09/10/2014 a Messina ai nn. rep.5249/2014, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 272.379,94

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/07/2016 a firma di Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Catania, ai nn. rep.3207 di repertorio, a favore di CREDITO SICILIANO S.P.A. con sede in Acireale (CT), contro [REDACTED] ivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 285.469,14.



Importo capitale: 285.469,14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Messina ai nn. rep.3550 di repertorio, registrata il 05/11/2024 ai nn. rep.3550, a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Immobile realizzato su terreni dati in concessione per 99 anni alla SEAFLIGHT SOC. COOP. A.R.L. dal Comune di Messina delibera del CC n 820/c del 28/10/1982 rettificata con deliberazione del C.C. n 66/C del 29/1/1983.

La cooperativa pertanto ha ricevuto il proprietà superficaria per 99 anni da rinnovare allo scadere del termine con nuova convenzione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di atto notarile di integrazione a convenzione (dal 03/07/2006), trascritto il 28/07/2006 a Messina ai nn. 17405.

Trattasi di proprietà superficiale per la durata di 99 anni rinnovabile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SEAFLIGHT SOC. COOP. A.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di integrazione a convenzione (dal 30/04/1983 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Pasquale Contartese ai nn. 701 di repertorio, registrato il 12/11/1984 a messina ai nn. 6540, trascritto il 17/11/1984 a Messina ai nn. 24105

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N. **7661, 7974 e 9400** e successive varianti, intestata a COOP. SEAFLIGHT, per lavori di realizzazione di un complesso immobiliare, rilasciata il 16/11/1983

N. **art.13**, intestata a Cooperativa Sea Flight, per lavori di lavori in sanatoria art .13 L 37/85, presentata il 13/10/1992.



Il titolo è riferito solamente a chiusura con struttura precaria dei balconi di alcune unità immobiliari delle varie palazzine

C.e. N. **13770** e successive varianti, intestata a Lipari Paolo, per lavori di completamento lavori 7 palazzine , presentata il 06/09/1995, rilasciata il 24/01/1997, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C2D

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione, fusione di due vani in unico ambiente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e sanzione: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

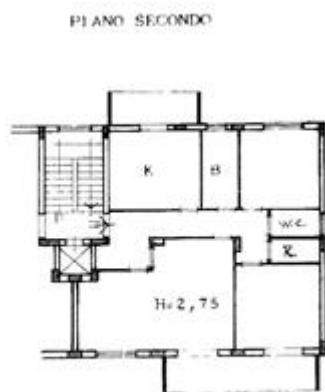
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura del balcone su retro

L'immobile risulta **conforme**.

Aggiornamento catastale eseguito in corso di CTU





stato autorizzato



stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana.

Non sono state esibite certificazioni di regolarità impianti

BENI IN MESSINA VIA A. SFORZA COOP SEAFLIGHT SNC, QUARTIERE
MINISSALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via A. SFORZA COOP SEAFLIGHT snc, quartiere MINISSALE, della
superficie commerciale di **126,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà



Il rione Minissale si colloca nella periferia sud della città di Messina, con una densità abitativa medio-alta e presenza di edifici pluripiano e di servizi essenziali distribuiti in modo capillare. La morfologia urbana di Messina è caratterizzata da una netta distinzione tra le zone centrali più consolidate, dove la densità edilizia è elevata e la richiesta immobiliare è maggiore, e le periferie, dove predominano quartieri residenziali di tipo popolare o medio-basso.

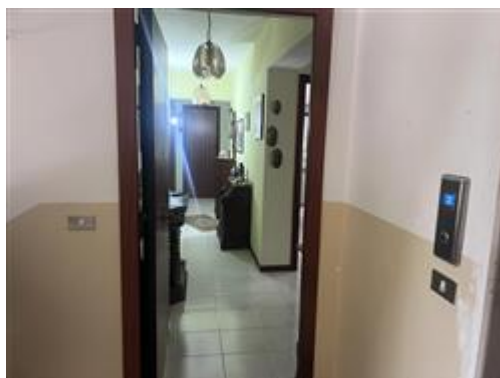
La posizione geografica di Minissale la colloca in prossimità degli assi viari principali, quali la tangenziale A18 e le principali arterie di collegamento verso il centro città, facilitando l'accessibilità anche se la distanza dal centro storico limita la vivibilità percepita e la domanda immobiliare più qualificata. L'area è stata sviluppata prevalentemente tra gli anni '70 e '90, con edifici a destinazione residenziale popolare, caratterizzati da piantine funzionali ma spazi comuni di pregio limitato. Il complesso Sea Flight, realizzato nei primi anni 2000, si inserisce in un contesto popolare e periferico, con predominanza di edifici residenziali pluripiano e spazi comuni funzionali, dotato di vano ascensore. La zona è dotata di servizi essenziali quali scuole, piccole attività commerciali di vicinato, fermate dei mezzi pubblici e aree verdi di base. L'attrattività residenziale della zona è medio-bassa, tipica dei quartieri periferici popolari di Messina. Pur non trattandosi di una zona di prestigio, l'area offre una discreta vivibilità e sicurezza, e il complesso Sea Flight risulta ordinato e ben gestito e dotato di ampi spazi esterni destinati in parte come parcheggio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 1331 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA MUZIO ATTENDOLO SFORZA MESSINA, piano: 2

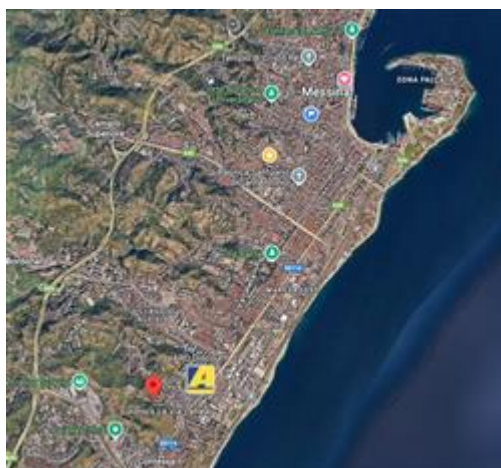
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono
al di sopra della media
nella media
nella media
buono
nella media
al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale con superficie commerciale pari a circa 127 m², caratterizzato da una pianta pressoché quadrata che garantisce una distribuzione interna razionale e funzionale degli ambienti. L'immobile risulta composta da ingresso, saloncino, due vani, cucina abitabile, due bagni e ripostiglio. L'abitazione è dotata di due balconi, di cui uno risulta chiuso mediante struttura leggera, elemento che incrementa la fruibilità degli spazi senza incidere in modo sostanziale sulla valutazione commerciale.

L'immobile è servito da impianto di riscaldamento autonomo a caldaia, soluzione tipica e adeguata al contesto urbano di riferimento, che consente una gestione indipendente dei consumi energetici. Lo stato di manutenzione può essere definito discreto, in quanto l'appartamento si presenta conservato, funzionale e privo di evidenti criticità strutturali o impiantistiche, risultando immediatamente abitabile.

Dal punto di vista giuridico ed economico, l'unità risulta attualmente locata, con un canone annuo pari a € 4.680, circostanza che incide in modo significativo sull'analisi estimativa, in particolare ai fini dell'applicazione del metodo del reddito. Completa la dotazione dell'immobile un posto auto scoperto individuato come n. 4, assegnato mediante delibera condominiale su area comune. Tale dotazione, pur rappresentando un elemento di utilità pratica, non determina un apprezzabile incremento del valore di mercato, in quanto non costituisce pertinenza esclusiva.

L'appartamento è inserito in uno stabile pluripiano facente parte del complesso residenziale Sea Flight, caratterizzato da spazi comuni ordinati e da una gestione condominiale adeguata al contesto, elementi che contribuiscono positivamente alla complessiva valutazione dell'unità immobiliare.

Delle Componenti Edilizie:

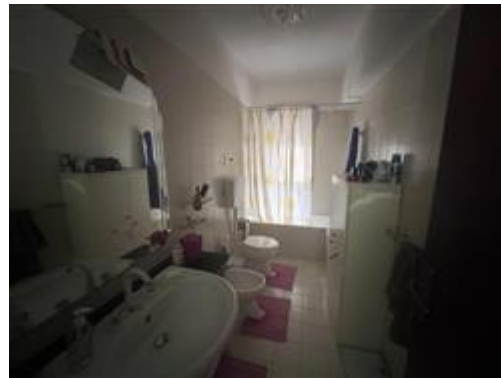
infissi interni: vetro camera realizzati in alla

nella media

Degli Impianti:



termico: impianto sottotraccia con alimentazione al di sopra della media 
in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non conforme. impianto registrato al Catasto Energetico dell'assessorato regionale siciliano



CLASSE ENERGETICA:



[56,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260112-083048-53581 registrata in data 12/01/2026

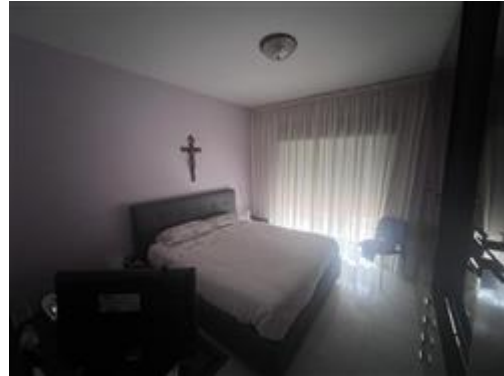
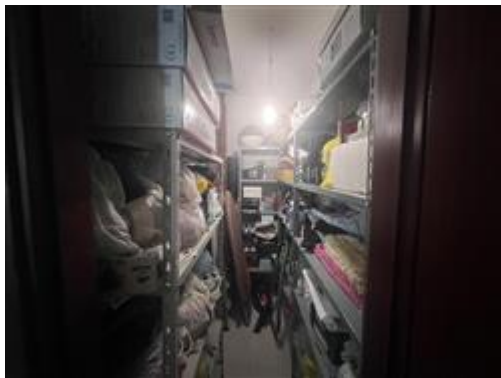
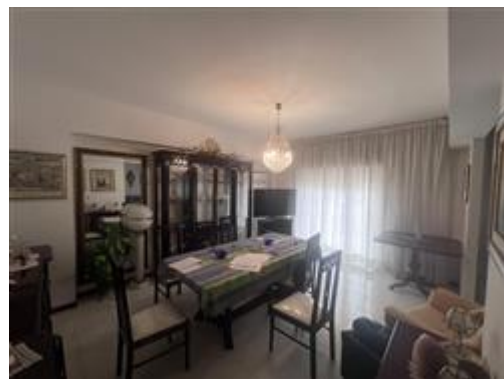
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superfici lorda abitazione	123,00	x	100 %	=	123,00
balcone scoperto	12,00	x	33 %	=	3,96
Totale:	135,00				126,96



ACCESSORI:

posto auto, composto da spazio di parcheggio delimitato su area condominiale, identificato con il numero 4. posto auto attribuito con delibera condominiale senza identificazione catastale





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/05/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 314/2018

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito in Messina (ME), Via Muzio Attendolo Sforza, quartiere Rione Minissale, della su-perficie commerciale di 117,45 mq e cantina composta da un piccolo locale adibito a deposito di 5,27 mq., in Catasto fabbricati al foglio 140, particella 89, sub. 5, cate-goria A/4, classe 8, consistenza 7 vani, rendita € 126,53., 1

Indirizzo: Via Muzio Attendolo Sforza, quartiere Rione Minissale Messina, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 107.135,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.567,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/09/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 32/2009

Descrizione: Unico corpo di fabbrica di pianta triangolare costituito da appartamento p.terra, composto da un piccolo vano adibito a cucina con finestra, un ingresso soggiorno, una camera da letto con finestra, piccolo bagno con finestra, sup. lorda tot. 60 circa; 1

Indirizzo: Frazione Minissale, tra Via Braccio da Montone e Via Facino Cane, 98125 Messina, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.768,30 pari a 0,00 Euro/mq



Valore Ctu: 61.052,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 17.024,40 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 193.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 13/11/2020
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 112/2015
Descrizione: Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, palazzina 5, scala B, interno 134, terzo piano composto da tre vani, oltre cucina, bagno, corridoio di disimpegno in due segmenti tra loro perpendicolari e due balconi, 1
Indirizzo: Rione Minissale Piano Romita Via Francesco Bussone da Carmagnola Messina, ME
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.850,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 58.535,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 237.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/07/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 67/2020
Descrizione: Appartamento in Messina, Loc. Minissale, Via B. Colleoni, nel compl. "Valleverde 67", Pal. Dalia, a P. 2, composto da ingresso-salone, due vani, cucina, ripostiglio, due bagni, disimpegno e balconi, di mq. commerciali 95,20 circa. Dall'A.P.E. allegato alla C.T.U. in classe D. , 1
Indirizzo: Loc. Minissale, Via B. Colleoni Messina, ME
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 105.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 105.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 333.00 m
Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'applicazione dei metodi estimativi è stata condotta adottando un approccio prudenziale, coerente con il contesto territoriale di riferimento, con lo stato locativo dell'immobile e con l'andamento effettivo del mercato immobiliare locale.

Per quanto concerne il metodo comparativo, sulla base dei dati ricavati dalle fonti analizzate e dai comparabili individuati nella medesima zona urbana, è stato assunto un valore unitario medio pari a € 1.050/m², ritenuto congruo quale valore di sintesi tra i prezzi richiesti per immobili analoghi e le effettive capacità di assorbimento del mercato locale. Tale valore tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, del buono stato di manutenzione e della consistenza metrico-funzionale, pur nel contesto di una zona periferica e popolare.



Applicando il suddetto valore unitario alla superficie commerciale dell'immobile, pari a 126,96 m², si ottiene un valore di stima comparativo pari a € 133.308.

Parallelamente è stato applicato il metodo del reddito, considerando l'attuale stato di locazione dell'unità immobiliare. Il canone annuo lordo, pari a € 4.680, è stato depurato forfettariamente delle spese di gestione, manutenzione ordinaria, rischi di sfritto e oneri vari, quantificate in misura prudenziale pari al 20% del canone. Il reddito netto operativo (NOI) risulta pertanto pari a € 3.744 annui. Tale reddito è stato capitalizzato mediante l'applicazione di un tasso di capitalizzazione del 7%, ritenuto congruo per immobili residenziali ubicati in aree periferiche e popolari, con conseguente determinazione di un valore capitalizzato pari a € 53.486.

Al fine di pervenire a un valore finale di vendita che tenga conto in modo equilibrato sia delle dinamiche di mercato sia della redditività effettiva dell'immobile, si è proceduto al calcolo di una media ponderata dei due valori ottenuti. In considerazione della maggiore rappresentatività del metodo comparativo rispetto al valore di mercato, allo stesso è stato attribuito un peso pari al 70%, mentre al metodo del reddito è stato attribuito un peso del 30%.

Applicando tali ponderazioni si ottiene:

$$€ 133.308 \times 70\% = € 93.316$$

$$€ 53.486 \times 30\% = € 16.046$$

La somma dei valori ponderati conduce a un valore finale di stima pari a € 109.362, arrotondabile prudenzialmente a € 109.000, ritenuto congruo e coerente con il mercato immobiliare di riferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	109.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 109.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 109.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore di mercato di un immobile può essere condotta utilizzando diversi approcci metodologici. I due principali metodi classici sono il metodo comparativo e il metodo del reddito o capitalizzazione del reddito netto operativo (NOI).

Il metodo comparativo consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con unità immobiliari simili presenti sul mercato, vendute o in vendita, e adattare i valori unitari €/m² alla realtà locale. Questo metodo tiene conto di diversi fattori, quali la metratura, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, la posizione urbanistica e la qualità del contesto, e le dotazioni accessorie.

Il metodo del reddito stima il valore dell'immobile sulla base della capacità di generare un reddito futuro, derivante da un contratto di locazione. La procedura prevede la determinazione del canone annuo lordo, la stima delle spese di gestione e manutenzione (per determinare il NOI) e l'applicazione di un tasso di capitalizzazione coerente con la redditività attesa.

Le fonti utilizzate comprendono l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la microzona B20 Minissale / Contesse, oltre a dati tratti dai principali portali immobiliari (idealista.it, immobiliare.it, trovacasa.it) e borsini immobiliari locali. La tabella dei comparabili recenti è la seguente:

Indirizzo indicativo	Note / criticità	Superficie (m ²)	Prezzo richiesto	€/m ²
Via Bartolomeo Colleoni, – zona Minissale 5° piano con ascensore		122	€ 110.000	~902 €/m ²



Via del Carmine, piano rialzato, rione Contesse. condizioni standard, piano basso	115	€ 103.000	~896 €/m ²
Appartamento 112 m ² Via Catania (tratto sud) con ascensore, piano intermedio,	112	€ 99.000	~884 €/m ²
Trilocale 95 m ² , condominio Zona Contesse area residenziale popolare	95	€ 79.000	~831 €/m ²

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: idealista.it, immobiliare.it, trovacasa.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: borsini immobiliari locali online

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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	126,96	0,00	109.000,00	109.000,00
				109.000,00 €	109.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.750,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.750,00**

data 12/01/2026

il tecnico incaricato
Antonino Sciarone

