TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Dott. Commercialista Antonio Pittau

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Munafo'

CF:MNFRNN65D59A638C
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA CAIROLI, 17
telefono: 3881497788
email: rosannamunafo19@gmail.com
PEC: rosanna.munafo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitativa** a MONFORTE SAN GIORGIO Via Duca degli Abruzzi 5, della superficie commerciale di **131,03** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di accertamento è ubicato nel centro storico del Comune di Monforte San Giorgio (ME), precisamente in Via Duca degli Abruzzi n.5. Esso risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 804, Subalterno 5, ed è classificato in categoria A/4, classe 3, consistenza pari a 7,5 vani e rendita catastale di € 251,77.

Confina a Ovest con Via Duca degli Abruzzi, a Est con Vico Cavour, a Nord e a Sud con fabbricati di altre ditte; l'accesso principale avviene da Via Duca degli Abruzzi.

Il fabbricato, destinato a uso civile abitazione e risalente ad epoca antecedente al 1967, si sviluppa su tre piani fuori terra costituiti da piano terra, piano primo e piano secondo, quest'ultimo comprendente il sottotetto e il lastrico solare. Dal lato di Vico Cavour, l'immobile si articola su quattro livelli: piano seminterrato (S1), con accesso diretto dalla via, piano terra (T), piano primo (1) e piano secondo (2).

Il piano seminterrato ha una superficie lorda coperta di circa 45,93 mq e un'altezza libera di ml 2,07. È composto da cucina, soggiorno/pranzo di circa 30,70 mq e bagno (wc) di circa 1,42 mq. Tramite scala interna larga 0,75 m si accede al piano terra, dove sono presenti un ingresso di circa 3,82 mq da Via Duca degli Abruzzi, una camera da letto di circa 8,07 mq, un vano principale/salone di circa 16,1 mq e un bagno di circa 4,35 mq, ricavato sul balcone chiuso lato Vico Cavour. L'altezza libera del piano terra è di ml 2,89.

Il piano primo, accessibile tramite scala interna larga 0,80 m e con superficie lorda coperta di circa 42,51 mq, è costituito da due camere da letto di circa 9,45 mq e 12,72 mq e un bagno di circa 3,88 mq, anch'esso ricavato sul balcone chiuso lato Vico Cavour. L'altezza libera del piano primo è di ml 2,51.

Dal piano primo si accede tramite scala interna in metallo larga 0,68 m al piano secondo/sottotetto, composto da cucina di circa 15,39 mq con copertura in legno e tegole su un'unica falda. L'altezza interna varia da ml 2,00 sul lato più basso a ml 2,70 sul lato più alto. Dal lato più basso si accede al lastrico solare di circa 19,43 mq, con affaccio su Via Duca degli Abruzzi, mentre dal lato più alto si accede a un balcone di circa 5,88 mq, con affaccio su Vico Cavour.

L'immobile presenta struttura portante in muratura ed è rifinito con materiali tradizionali coerenti con il contesto storico. I due prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore beige. Su entrambi sono presenti tracce di umidità da risalita capillare, più marcate su Vico Cavour, dove al basamento per circa ml 0,50 le tracce risultano maggiormente evidenti; sul lato destro dell'ingresso si osserva un'alterazione cromatica dell'intonaco con leggero sfogliamento della

tinteggiatura fino a circa ml 2,00.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetro monostrato, con ridotte prestazioni di isolamento termico, e sono dotati di sistemi di oscuramento in alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato, ad eccezione delle porte dei bagni al piano seminterrato e al piano terra, realizzate a soffietto in PVC. Gli intonaci interni sono in malta di calce e tonachina civile.

La pavimentazione del piano terra e del primo piano è in scaglie di marmo, mentre quella del piano seminterrato e del sottotetto è in ceramica. Le scale interne sono rifinite in marmo. I servizi igienici sono rivestiti in ceramica smaltata e dotati di apparecchi idrosanitari in vetrochina.

Il lastrico solare e i balconi sono pavimentati in ceramica.

L’immobile è dotato di impianti idrico, fognario ed elettrico, ma è privo di impianto di riscaldamento; al piano seminterrato è presente una stufa a pellet con condotto di evacuazione dei fumi a vista che si sviluppa lungo i vari piani dell’edificio. In fase di sopralluogo, le rifiniture evidenziano normali segni di usura, senza lesioni alla struttura portante. Si rilevano fenomeni di condensa localizzati nei bagni del piano terra, del primo piano e nel sottotetto. Nel complesso, lo stato di conservazione dei piani seminterrato, terra e primo è discreto, fatta eccezione dei bagni. Nel sottotetto si riscontrano infiltrazioni di acqua piovana attribuibili alla scarsa tenuta degli infissi.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 804 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: Via Duca Degli Abruzzi n. 5 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**131,03 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.359,85**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.359,85**
Data di conclusione della relazione:	**22/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Sig. [redacted] che vi risiede insieme ai suoi tre figli.

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 23/07/2008 a firma di Notaio CUTRUPIA ANTONIO Sede Milazzo (ME) ai nn. 67477/12341 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO .
Importo ipoteca: 86.400,00.
Importo capitale: 57.600,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 29/05/2025 a BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) ai nn. 14435/11300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/05/2025 Numero di repertorio 585 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

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:

Agli atti è presente la certificazione notarile, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, attestante la verifica della storia del dominio nel ventennio antecedente alla data del 29/05/2025.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4.
DEIVANTE da (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2007 - US Sede MILAZZO (ME). Registrazione Volume 304 n.6 registrato in data 05/02/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 5811.1/2008 - Pratica n. ME0052433 in atti dal 28/02/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/8, con atto stipulato il 23/07/2008 a firma di Notaio CUTRUPIA ANTONIO Sede Milazzo (ME) ai nn. 67476 di repertorio.
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18508. 1/2008 Reparto PI di MESSINA in atti dal 25/07/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/8, con atto stipulato il 23/07/2008 a firma di Notaio CUTRUPIA ANTONIO Sede Milazzo (ME) ai nn. 67476 di repertorio.
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18508. 1/2008 Reparto PI di MESSINA in atti dal 25/07/2008

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 11/06/1976 a firma di FILLORAMO Sede SPADAFORA (ME) ai nn. 56989 - UR Sede Milazzo di repertorio, registrato il 30/06/1976.
- RECL N. 358356/7 VENDITA Voltura n.10662. 1/1976 - Pratica n. ME0363979 in atti dal 23/11/2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 11/06/1976 a firma di FILLORAMO Sede SPADAFORA (ME) ai nn. 56989 - UR Sede Milazzo di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l’Ufficio Tecnico Comunale, l’unico titolo edilizio reperito agli atti è la Concessione Edilizia n. 440 del 13/10/1992, rilasciata per la realizzazione del tetto in legno e tegole ad uso sottotetto. Negli elaborati grafici allegati a tale titolo è rappresentato esclusivamente il piano sottostante l’intervento, denominato nel progetto “piano secondo” (corrispondente al piano secondo dal lato di Vico Cavour e al piano primo dal lato di via Duca degli Abruzzi). Per i piani seminterrato e terra non risultano titoli autorizzati; tuttavia, sulla base della tipologia costruttiva, della consultazione della microfilmatura storica e della planimetria catastale presentata in data 16/06/1976, l’immobile risulta presumibilmente realizzato in epoca antecedente al 1967, preesistenza confermata dalla dichiarazione rilasciata dall’Ufficio Tecnico del Comune di Monforte San Giorgio (Allegato G). Al Catasto Fabbricati risultano depositati due elaborati planimetrici, datati 1976 e 2007 (Allegato D); quest’ultimo evidenzia variazioni nella distribuzione interna e nella posizione del vano scala rispetto alla rappresentazione del 1976. Tali modifiche

risultano presumibilmente realizzate prima del 1992, come dimostra il progetto del sottotetto approvato nello stesso anno (Allegato F), che recepisce lo stato dei luoghi relativo al piano secondo (piano primo da via Duca degli Abruzzi), comprensivo del vano scala nella configurazione attuale, successivamente riproposta fedelmente nella planimetria catastale del 2007, coerente con lo stato di fatto rilevato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 440 Rep. 769/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del tetto in legno e tegole ad uso sottotetto del fabbricato esistente sito in Via Duca degli Abruzzi n.5, Monforte San Giorgio (ME), censito in catasto al foglio di mappa n. 8 , particella n. 804, rilasciata il 13/10/1992, agibilità **non ancora rilasciata**.
Si rileva che l'attuale distribuzione dell'unità immobiliare non rispetta i parametri minimi previsti dal D.M. 05/07/1975 relativamente all'altezza (piano seminterrato), alle superfici di alcuni vani e alla corretta separazione funzionale dei locali. Nello specifico, il salone e una camera da letto risultano privi di altre aperture verso l'esterno e comunicano unicamente con servizi igienici ricavati nei balconi chiusi. Tali difformità, insieme ad altre descritte nei paragrafi successivi, determinano l'inidoneità dell'immobile al rilascio dell'agibilità e rendono necessaria una diversa collocazione dei WC, in quanto quelli esistenti non soddisfano i requisiti igienico-sanitari.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A (centro storico)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

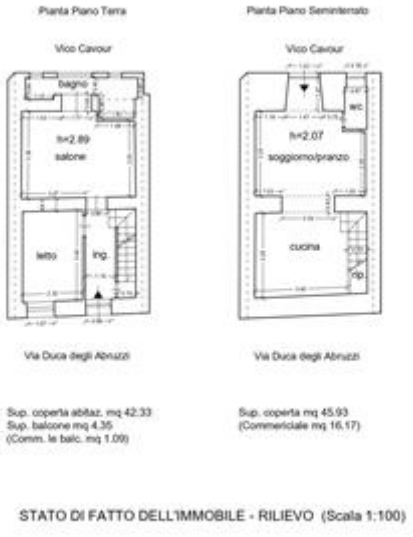
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Seminterrato: A seguito del sopralluogo e delle verifiche effettuate, il piano risulta attualmente adibito a cucina, soggiorno/pranzo e servizio igienico. Tuttavia, l'altezza interna libera rilevata è pari a 2,07 m, valore inferiore ai 2,40 m minimi previsti per i locali di servizio e ai 2,70 m prescritti per i vani abitabili, secondo quanto stabilito dal D.M. 5 luglio 1975. Tale condizione determina il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari minimi, rendendo la destinazione residenziale non conforme ai fini abitativi. Da indagini effettuate presso gli uffici comunali, non è stata reperita alcuna planimetria del piano seminterrato, considerato che l'edificazione è antecedente al 1967. Tuttavia, dalle ricerche presso il Catasto di Messina è stata individuata una planimetria risalente al 1976, dalla quale emerge una distribuzione interna differente e una diversa collocazione della scala di collegamento con il piano superiore. Lo spostamento della scala rispetto alla planimetria del 1976, sebbene riportato nella planimetria catastale del 2007, risulta privo dei titoli edilizi necessari. È possibile regolarizzare tale difformità mediante SCIA in Sanitaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, previo parere sismico presso il Genio Civile. Questa situazione è riferita solamente a Spostamento vano scala interna e chiusura varco nel solaio. Piano Terra: A seguito del sopralluogo e delle verifiche effettuate, il vano principale (salone) risulta privo di illuminazione e aerazione naturale diretta, a causa della chiusura del balcone sul lato di Vico Cavour, realizzata mediante parapetto in muratura e infissi in vetro e alluminio per l'allestimento di un servizio igienico. Tale intervento, realizzato senza titolo edilizio, comporta modifiche al prospetto, un aumento della superficie e rende il locale non conforme ai requisiti minimi di abitabilità previsti dalle

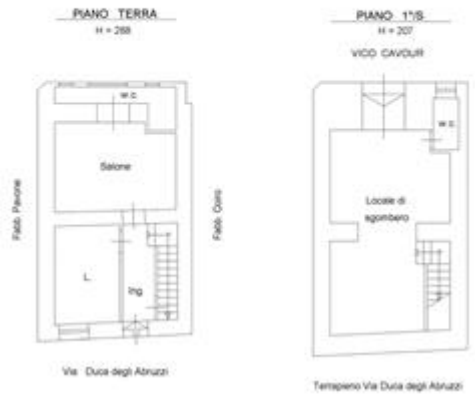
normative igienico-sanitarie (D.M. 5 luglio 1975). È quindi necessario procedere al ripristino del balcone secondo quanto riportato nella planimetria catastale del 1976. Inoltre, la demolizione di un tratto di muratura portante di circa 1,40 m, eseguita per l'ampliamento del servizio igienico in assenza di autorizzazione, richiede il ripristino della continuità muraria. (Art. 31 D.P.R. 380/2001 – opere abusive realizzate in assenza di Concessione Edilizia). Il vano adibito a camera da letto presenta una superficie di circa 8,07 mq, inferiore al limite minimo di 9,00 mq prescritto dal D.M. 5 luglio 1975 per le stanze singole, risultando quindi non conforme ai requisiti abitativi minimi. Piano Primo: A seguito del sopralluogo e delle verifiche effettuate, si rileva la chiusura del balcone sul lato di Vico Cavour, realizzata mediante parapetto in muratura e infissi in vetro e alluminio per l'allestimento di un servizio igienico (WC). Tale intervento non è previsto nella planimetria allegata al progetto del 1992 e risulta quindi difforme rispetto allo stato rappresentato. La modifica comporta il cambiamento del balcone in locale chiuso, l'incremento della superficie coperta, la variazione del prospetto esterno e la mancanza di illuminazione e aerazione naturale diretta in uno dei due vani adibiti a camere da letto. È necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi come riportato nella planimetria del 1992. È possibile regolarizzare tale difformità mediante SCIA in Sanatoria. Per quanto riguarda le altezze interne, il piano primo presenta un'altezza libera di 2,51 m. Essendo il fabbricato antecedente al 1967, e quindi preesistente all'attuale P.R.G. l'altezza del piano risulta idonea per uso abitativo. Piano Secondo / Sottotetto: Per tale livello, la Concessione Edilizia n. 440/1992 autorizzava la realizzazione di un piano sotto tetto in legno e tegole. A seguito del sopralluogo e delle verifiche effettuate, si rileva quanto segue: - La tamponatura perimetrale presenta una sagoma diversa da quella prevista in progetto; in planimetria era prevista una rientranza sul prospetto lato Vico Cavour, ricavando una veranda coperta di circa 1,30 x 2,00 m, mentre allo stato di fatto la tamponatura risulta lineare e a filo prospetto. - Sul lato Vico Cavour è stato realizzato un balcone non previsto nel progetto autorizzato, che risulta regolarizzabile urbanisticamente in quanto superficie non computabile ai fini volumetrici. - La Concessione Edilizia prevedeva un unico vano con destinazione sottotetto, mentre di fatto il vano è utilizzato ad uso cucina, configurando un cambio di destinazione d'uso. Tali difformità sopra descritte, incluso l'uso del sottotetto come cucina, possono essere regolarizzate tramite Recupero Abitativo dei Sottotetti, con adeguamento della scala interna. (normativa di riferimento: D.M. 05/07/1975 - requisiti igienico-sanitari; D.P.R. 380/2001, art. 37 e 31 - opere abusive; L.R. 16/2016, art. 5, c.1, lett. d - recupero sottotetti)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, previo parere del Genio Civile e della Soprintendenza.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCIA in sanatoria (oneri, diritti, oblazione, marche da bollo) comprensiva di prestazioni tecniche e costi per opere di ripristino: €.16.000,00

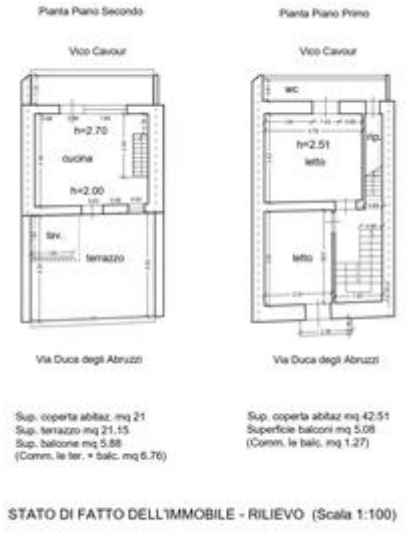
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



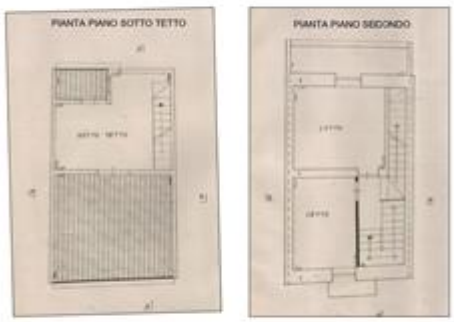
Plamimetria dello stato di fatto - Piano seminterrato e piano terra



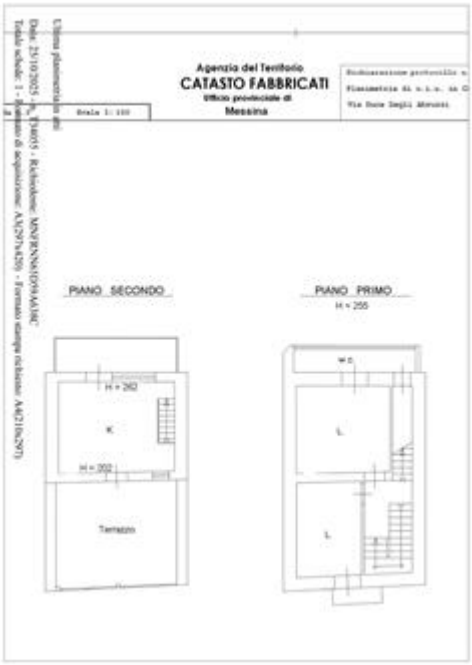
Planimetria Catastale del 2007 - Piano seminterrato e piano terra



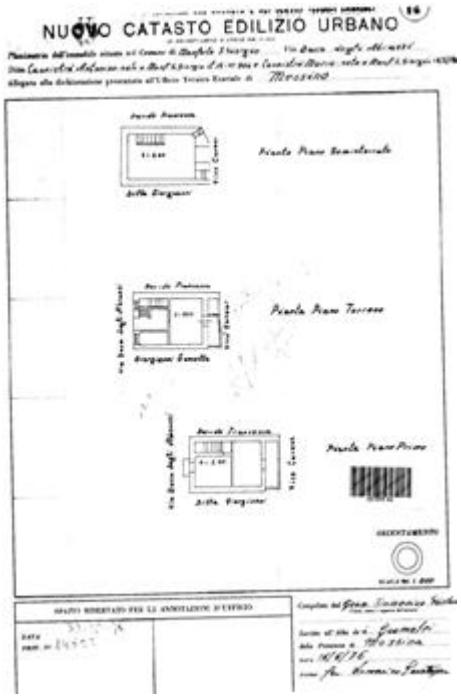
Planimetria dello stato di fatto - Piano primo e sottotetto



Pianta sottotetto autorizzato (C.E. n. 440/1992 e piano secondo, come da elaborati grafici allegati



Planimetria Catastale del 2007 - Pianta sottotetto e piano secondo



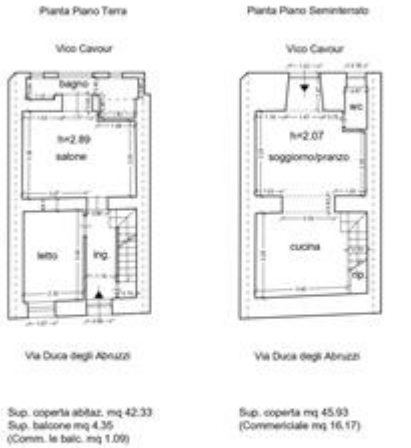
Planimetria Catastale del 1976

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione e utilizzazione degli spazi interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale dell'unità immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Messina - pratica DOCFA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- : €.500,00

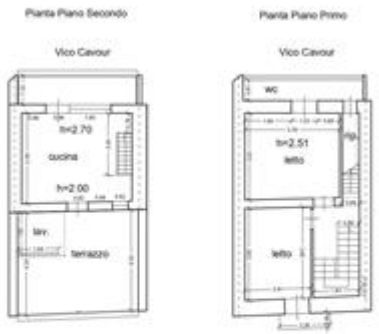
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



Sup. coperta abitaz. mq 42.33
Sup. balcone mq 4.35
(Comm. le balc. mq 1.09)

Sup. coperta mq 45.93
(Commerciale mq 16.17)

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE - RILIEVO (Scala 1:100)



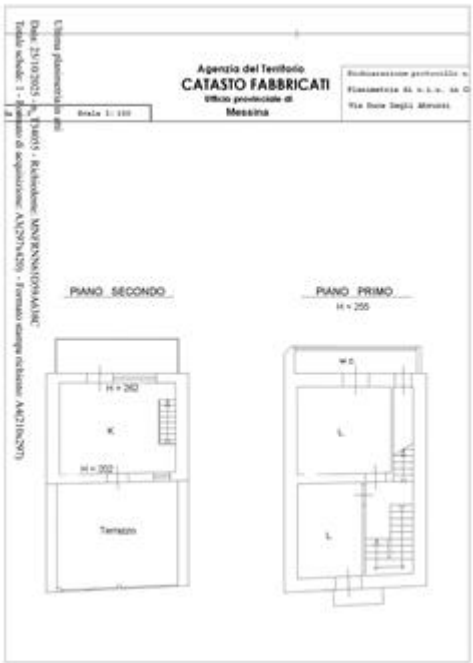
Sup. coperta abitaz. mq 21
Sup. terrazzo mq 21.15
Sup. balcone mq 5.88
(Comm. le ter. + balc. mq 6.76)

Sup. coperta abitaz mq 42.51
Superficie balconi mq 5.08
(Comm. le balc. mq 1.27)

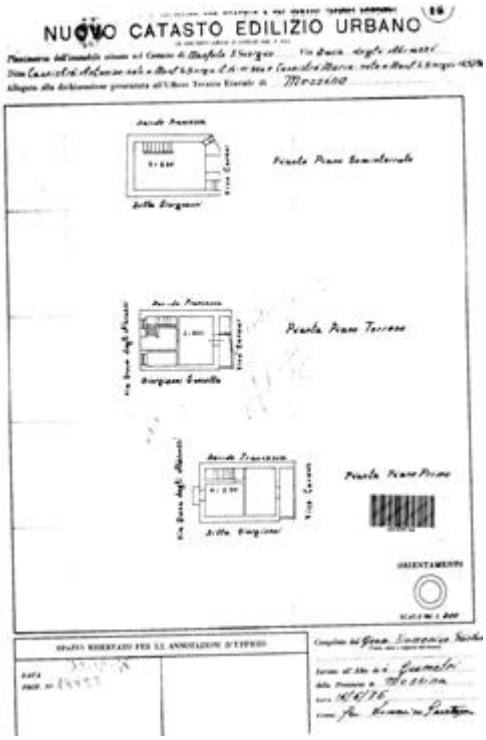
STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE - RILIEVO (Scala 1:100)



Planimetria Catastale del 2007 - Piano terra e seminterrato



Planimetria Catastale del 2007 - Pianta piano primo e sottotetto



Planimetria Catastale del 1976

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONFORTE SAN GIORGIO VIA DUCA DEGLI ABRUZZI 5

ABITATIVA

DI CUI AL PUNTO A

abitativa a MONFORTE SAN GIORGIO Via Duca degli Abruzzi 5, della superficie commerciale di **131,03** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di accertamento è ubicato nel centro storico del Comune di Monforte San Giorgio (ME), precisamente in Via Duca degli Abruzzi n.5. Esso risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 804, Subalterno 5, ed è classificato in categoria A/4, classe 3, consistenza pari a 7,5 vani e rendita catastale di € 251,77.

Confina a Ovest con Via Duca degli Abruzzi, a Est con Vico Cavour, a Nord e a Sud con fabbricati di altre ditte; l’accesso principale avviene da Via Duca degli Abruzzi.

Il fabbricato, destinato a uso civile abitazione e risalente ad epoca antecedente al 1967, si sviluppa su tre piani fuori terra costituiti da piano terra, piano primo e piano

secondo, quest’ultimo comprendente il sottotetto e il lastrico solare. Dal lato di Vico Cavour, l’immobile si articola su quattro livelli: piano seminterrato (S1), con accesso diretto dalla via, piano terra (T), piano primo (1) e piano secondo (2).

Il piano seminterrato ha una superficie lorda coperta di circa 45,93 mq e un’altezza libera di ml 2,07. È composto da cucina, soggiorno/pranzo di circa 30,70 mq e bagno (wc) di circa 1,42 mq. Tramite scala interna larga 0,75 m si accede al piano terra, dove sono presenti un ingresso di circa 3,82 mq da Via Duca degli Abruzzi, una camera da letto di circa 8,07 mq, un vano principale/salone di circa 16,1 mq e un bagno di circa 4,35 mq, ricavato sul balcone chiuso lato Vico Cavour. L’altezza libera del piano terra è di ml 2,89.

Il piano primo, accessibile tramite scala interna larga 0,80 m e con superficie lorda coperta di circa 42,51 mq, è costituito da due camere da letto di circa 9,45 mq e 12,72 mq e un bagno di circa 3,88 mq, anch'esso ricavato sul balcone chiuso lato Vico Cavour. L’altezza libera del piano primo è di ml 2,51.

Dal piano primo si accede tramite scala interna in metallo larga 0,68 m al piano secondo/sottotetto, composto da cucina di circa 15,39 mq con copertura in legno e tegole su un’unica falda. L’altezza interna varia da ml 2,00 sul lato più basso a ml 2,70 sul lato più alto. Dal lato più basso si accede al lastrico solare di circa 19,43 mq, con affaccio su Via Duca degli Abruzzi, mentre dal lato più alto si accede a un balcone di circa 5,88 mq, con affaccio su Vico Cavour.

L’immobile presenta struttura portante in muratura ed è rifinito con materiali tradizionali coerenti con il contesto storico. I due prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore beige. Su entrambi sono presenti tracce di umidità da risalita capillare, più marcate su Vico Cavour, dove al basamento per circa ml 0,50 le tracce risultano maggiormente evidenti; sul lato destro dell’ingresso si osserva un'alterazione cromatica dell’intonaco con leggero sfogliamento della tinteggiatura fino a circa ml 2,00.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetro monostrato, con ridotte prestazioni di isolamento termico, e sono dotati di sistemi di oscuramento in alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato, ad eccezione delle porte dei bagni al piano seminterrato e al piano terra, realizzate a soffietto in PVC. Gli intonaci interni sono in malta di calce e tonachina civile.

La pavimentazione del piano terra e del primo piano è in scaglie di marmo, mentre quella del piano seminterrato e del sottotetto è in ceramica. Le scale interne sono rifinite in marmo. I servizi igienici sono rivestiti in ceramica smaltata e dotati di apparecchi idrosanitari in vetrochina.

Il lastrico solare e i balconi sono pavimentati in ceramica.

L’immobile è dotato di impianti idrico, fognario ed elettrico, ma è privo di impianto di riscaldamento; al piano seminterrato è presente una stufa a pellet con condotto di evacuazione dei fumi a vista che si sviluppa lungo i vari piani dell’edificio. In fase di sopralluogo, le rifiniture evidenziano normali segni di usura, senza lesioni alla struttura portante. Si rilevano fenomeni di condensa localizzati nei bagni del piano terra, del primo piano e nel sottotetto. Nel complesso, lo stato di conservazione dei piani seminterrato, terra e primo è discreto, fatta eccezione dei bagni. Nel sottotetto si riscontrano infiltrazioni di acqua piovana attribuibili alla scarsa tenuta degli infissi.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 804 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: Via Duca Degli Abruzzi n. 5 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Foto Immobile da Via Duca degli Abruzzi n.5



Foto Immobile da Via Vico Cavour



Ingresso da Via Vico Cavour



Piano Seminterrato – Dettaglio ambienti



Ingresso da Via Duca degli Abruzzi



Piano Terra – Dettaglio ambienti



Piano Primo – Dettagli ambienti



Piano secondo - Dettagli ambienti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Monforte Marina (ME), Torregrotta, Comune di San Pier Niceto, Comune di Rometta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Via Duca degli Abbruzzi n. 5 – Monforte San Giorgio (ME)



Fabbricato in oggetto

STRALCIO DEL PRG VIGENTE



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

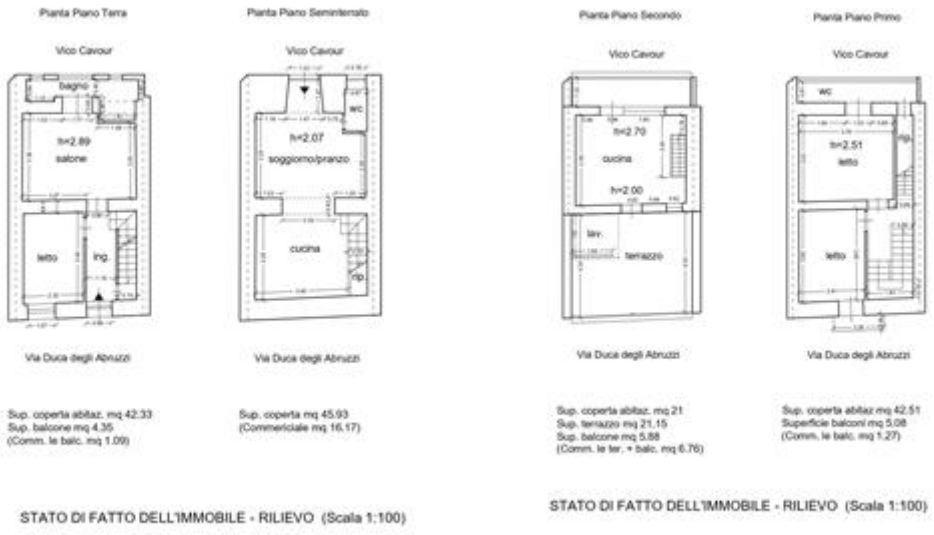
L'immobile è privo di impianto di riscaldamento; al piano seminterrato è presente una stufa a pellet con relativo condotto di evacuazione dei fumi a vista, che si sviluppa lungo i vari piani dell'edificio. L'immobile non è provvisto di certificazione energetica (APE)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CIVILE ABITAZIONE	105,84	x	100 %	=	105,84
BALCONI E TERRAZZO	36,46	x	25 %	=	9,12
SEMINTERRATO	45,93	x	35 %	=	16,08
Totale:	**188,23**				**131,03**



Planimetrie dello stato di fatto - Piano S1 - T -1- 2 di proprietà [redacted] *e* [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il procedimento diretto di stima sintetico-comparativo**.** Tale metodo si basa sulla formazione di una scala di prezzi di beni analoghi, sfruttando dati elementari omogenei espressi in metri quadrati (mq) per determinare il valore dell'immobile. La valutazione è stata effettuata mediante un'indagine dettagliata sui prezzi degli immobili con caratteristiche simili nella stessa area.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, sono stati adottati i seguenti parametri unitari di riferimento:

- Corpo principale del fabbricato: € 550/mq
- Balconi e terrazzo**:** 25%
- Locale seminterrato: 35%

L'indagine di mercato è stata condotta con scrupolo attraverso il confronto con mediatori locali, l'analisi delle dinamiche del mercato immobiliare di zona e la consultazione delle quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate) relative al 1° semestre 2025. Il giudizio di stima integra le caratteristiche specifiche dell'immobile, quali l'ubicazione nel centro storico, l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione generale, nonché la distribuzione funzionale dei vani, la luminosità e il grado delle rifiniture, considerando anche le condizioni attuali del mercato immobiliare.

Alla luce delle analisi condotte e con l'approssimazione propria di ogni giudizio estimativo, si ritiene che la somma così determinata rappresenti il più probabile valore di mercato dell'immobile al momento attuale**.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,03	x	550,00	=	**72.066,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.066,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.066,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il procedimento diretto di stima sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla formazione di una scala di prezzi di beni analoghi, sfruttando dati elementari omogenei espressi in metri quadrati (mq) per determinare il valore dell'immobile. La valutazione è stata effettuata mediante un'indagine dettagliata sui prezzi degli immobili con caratteristiche simili nella stessa area.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, sono stati adottati i seguenti parametri unitari di riferimento:

Corpo principale del fabbricato: € 550/mq

Balconi e terrazzo: 25%

Locale seminterrato: 35%

L'indagine di mercato è stata condotta con scrupolo attraverso il confronto con mediatori locali, l'analisi delle dinamiche del mercato immobiliare di zona e la consultazione delle quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate) relative al 1° semestre 2025. Il giudizio di stima integra le caratteristiche specifiche dell'immobile, quali l'ubicazione nel centro storico, l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione generale, nonché la distribuzione funzionale dei vani, la luminosità e il grado delle rifiniture, considerando anche le condizioni attuali del mercato immobiliare.

Alla luce delle analisi condotte e con l'approssimazione propria di ogni giudizio estimativo, si ritiene che la somma così determinata rappresenti il più probabile valore di mercato dell'immobile al momento attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Monforte San Giorgio (ME), agenzie: nexcasa, osservatori del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate

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	abitativa	131,03	0,00	72.066,50	72.066,50
				72.066,50 €	**72.066,50 €**

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 7.206,65**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.359,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.359,85**

data 22/01/2026

il tecnico incaricato
Rosanna Munafo'