

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (ANNO 2015)  
NELLE PROCEDURE IMMOBILIARI RIUNITE NN.374/92 E 234/96**

**R.E. PROMOSSE DA:**

**BANCA AGRICOLA ETNEA S.p.A. + 1**

**C/**

**G.E.: Dr. Daniele Carlo Madia**

**PREMESSA**

In data 21 aprile 2015 al sottoscritto C.T.U. Ing. Enrico Saccà veniva notificato incarico di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Daniele Carlo Madia, al fine di: **rinnovare ed aggiornare la stima del compendio immobiliare.**

Il Giudice nel provvedimento del 11.03.14 (depositato in cancelleria il 13.03.14) ha ritenuto che possono porsi in vendita i beni pignorati nella procedura esecutiva 234/96, escludendo le quote dei beni indicati dal creditore procedente.

Pertanto, in base a detto provvedimento, non possono porsi in vendita i beni di cui alla procedura 374/92 R.E contro [REDACTED] [REDACTED] ma solo quelli di cui alla procedura 234/96 R.E. contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] escludendo in questa i beni indicati dal creditore procedente (appartamenti in Messina Via del Bufalo, fg.223 part.181 subb.2 e 3 e bottega in Messina Via Protonotaro, fg. 223 part. 195 sub.3).



In definitiva i beni del compendio immobiliare, di cui nella presente relazione viene rinnovata ed aggiornata la stima, tutti siti in Messina, sono i seguenti:

- 1) Appartamento sito in Via Protonotaro is.204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 37 (parte nord-ovest);
- 2) Appartamento sito in Via Protonotaro is.204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 37 (parte sud-ovest);
- 3) Appartamento sito in Via Protonotaro is.204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 38;
- 4) Appartamento sito in Via Protonotaro is.204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 42;
- 5) Appartamento sito in Via Protonotaro is.204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 50;
- 6) Appartamento sito in Salita Montevergine is. 362, in catasto al foglio 219 part.166 sub.1;
- 7) Appartamento sito in Via San Paolo is. 362, in catasto foglio al 219 part.166 sub. 2;
- 8) Bottega in Via T. Cannizzaro is. 204, in catasto al foglio 223 part.195 sub.5;
- 9) Bottega in Via Protonotaro is. 204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 4;
- 10) Laboratorio in Via Protonotaro is. 204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 6;
- 11) Bottega in Via Protonotaro is. 204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 7;



12) Bottega in Via Protonotaro is. 204, in catasto al foglio 223 part.195 sub.8.

13) Gruppo di caseggiati in Vill. Curcuraci, C.da Arreca, in catasto al foglio 37 part.40 subb.1-2-3-4-5 e 6).

**Per le quote della terrazza di copertura dell'isolato 204 (in catasto al fg. 223 part.195 sub. 41) e quote del fondo in Messina C.da Arreca, in catasto foglio 37 part.44 e 45) sono necessarie ulteriori verifiche ipocatastali, come indicato dal Notaio Mandanici nella comunicazione del 26.02.14 agli atti della procedura.**

### **CARATTERISTICHE E VALUTAZIONE IMMOBILI**

Criterio di Stima

Si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Messina per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima, per cui si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato per metro quadro di superficie lorda, sull'ordine della fascia di valori indicati nel seguito per ogni immobile e prudenzialmente non superiore ad un valore intermedio, aumentato o diminuito a seconda delle caratteristiche, ma in ogni caso compreso in quella fascia di valori. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm): Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze,



calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25 (se collegate da 0,25 a 0,50); -) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30; -) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40; -) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40; -) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato. Osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio).

**1. APPARTAMENTO SITO IN VIA PROTONOTARO is.204** (in catasto al foglio 223 part.195 sub. 37 - parte nord-ovest).

**Ubicazione e descrizione della zona:** appartamento centrale sito in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale-Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di appartamento posto al quarto piano scala B di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la pavimentazione interna è in segato di marmo, bagno pavimentato e piastrellato in ceramica, cucina pavimentata e piastrellata in ceramica; infissi esterni in alluminio anodizzato o preverniciato con avvolgibili in PVC; impianto elettrico sotto-traccia protetto da interruttore magnetotermico; assenza impianto riscaldamento; la vetustà originaria è circa cinquantennale, ma l'appartamento a subito recenti ristrutturazioni. L'appartamento confina a nord-est con cortile interno e con altro appartamento, a nord-ovest con spazio di isolamento, a sud-ovest con l'altro



appartamento ricavato dal sub. 37, a sud-est con vano scala. L'immobile è così costituito: corridoio, camera, cameretta, cucina e bagno nonché un balcone verso spazio di isolamento ed uno verso cortile; la superficie lorda è di mq 49,99 oltre balconi di mq 8,35 (v. planimetria allegato n.1).

**Apprezamenti generali:** appartamento di piccola pezzatura buono come investimento (tipo affitto studenti).

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** L'isolato 204 in cui è inserito l'appartamento in oggetto è stato costruito con Licenza edilizia n. 145 del 28.06.63, quindi prima del 01.09.1967.

Si noti che lo stato dei luoghi, dei tre appartamenti n.1 (sub. 37 parte nord-ovest), n.2 (sub. 37 parte sud-ovest), n.3 (sub. 38) è diverso rispetto alle planimetrie catastali dei due appartamenti originari; infatti:

a) l'appartamento sub. 37 è stato frazionato in due appartamenti, parte nord-ovest e parte sud-ovest; b) l'appartamento sub. 37 parte sud-ovest comprende parte dell'area dell'ingresso dell'originario sub. 38; l'attuale appartamento sub. 38 ha quindi ceduto parte dell'area dell'ingresso, ma ha invece aumentato leggermente l'area del salone a scapito dell'appartamento sub. 37 parte sud-ovest, il tutto senza aumento complessivo del volume delle tre unità immobiliari originatesi; c) nell'appartamento sub. 38 gli originari bagno e W.C. sono divenuti un unico bagno e inoltre è stata chiuso a veranda il balcone su cortile.

Per regolarizzare urbanisticamente l'appartamento in oggetto unitamente all'altro parte sud-ovest ed all'altro sub. 38 che derivano



dal frazionamento del più grande sub. 37 e da dette modifiche, occorre richiedere a) Autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per il frazionamento e b) per le variazioni di superfici (salone ed entrata, oltre all'eliminazione del tramezzo per ottenere un unico bagno) opere interne in sanatoria, ai sensi dell'art. 9 della L.37/85 frazionamento modifiche di fatto già effettuate, con i seguenti costi:

- Spese tecniche: € 1.500,00
- Oneri per la regolarizzazione urbanistica: € 1.525,00  
(di cui per autorizzazione art.13 in sanatoria: € 1.248,00, così ripartite € 100,00 per esame progetto, € 100,00 per diritti di segreteria, per sanzione € 516,00 più € 516,00, rispettivamente per comma 1 e comma 4 ex art.37 DPR 380/01 C.U. edilizia ed € 16,00 per imposta di bollo; per opere interne art.9 in sanatoria: € 277,00, così ripartite € 15,00 per esame progetto, € 20,00 per diritti di segreteria, € 172,00 per sanzione, € 70,00 (€/mq 25,00 x mq 2,80) per la chiusura del balcone).

Per regolarizzare catastalmente gli appartamenti in oggetto si renderanno necessari i seguenti costi:

- Spese tecniche: € 750,00
- Diritti catastali: € 50,00 per appartamento: € 150,00

Pertanto complessivamente per i tre appartamenti le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano a: € 3.925,00 (€ 1.308,33 ad appartamento) e quindi le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale per l'appartamento saranno: € 1.308,33



L'appartamento, di proprietà di [REDACTED] risulta nel loro possesso essendo sfitto.

**Valutazione:**

Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 1.800 - 2.700 €/mq e prudenzialmente non superiore agli €/mq 2.050.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
appartamento	49,99	1	2.050,00	102.479,50
balconi	8,35	0,25	2.050,00	<u>4.279,38</u>

**Valore appartamento: €106.758,88**

**2. APPARTAMENTO SITO IN VIA PROTONOTARO is.204** (in catasto al foglio 223 part.195 sub. 37 - parte sud-ovest).

**Ubicazione e descrizione della zona:** appartamento centrale sito in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale-Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di appartamento posto al quarto piano scala B di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la pavimentazione interna è in segato di marmo, bagno pavimentato e piastrellato in ceramica; infissi esterni in ferro con avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato (alcuni mancanti); impianto elettrico sotto-traccia protetto da interruttore magnetotermico; impianto di riscaldamento; la vetustà è circa cinquantennale, ma l'appartamento è risultato durante i sopralluoghi soggetto a rifacimenti di cui alcuni non ultimati (mancano



stipiti, mostre di alcune porte, tinteggiature, mentre il bagno è recente e di gradevole rifinitura. L'appartamento confina a nord-est con altro appartamento stessa ditta e con vano scala, a nord-ovest con spazio di isolamento, a sud-est con altro appartamento stessa ditta, a sud-ovest con Via F. Todaro. L'immobile è così costituito: corridoio, tre camere, ingresso e bagno nonché due balconi verso Via F. Todaro; la superficie lorda è di mq 79,98 oltre balconi di mq 9,2 (v. planimetria allegato n. 2).

**Apprezamenti generali:** appartamento di dimensioni medie, interessante tipo studio, in posizione centrale.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:**

Ci si riporta a quanto esposto nell'omologo paragrafo relativo all'appartamento n.1.

Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale per l'appartamento saranno: €1.308,33

L'appartamento risulta nel possesso di [REDACTED] e [REDACTED] essendo sfitto.

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 1.800 - 2.700 €/mq e prudenzialmente non superiore agli €/mq 2.050.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
appartamento	79,98	1	2.050,00	€1.163.959,00
balconi	9,2	0,25	2.050,00	<u>4.715,00</u>

**Valore appartamento: €1.168.674,00**

**3. APPARTAMENTO SITO IN VIA PROTONOTARO is. 204 (in**



catasto al foglio 223 part.195 sub. 38).

**Ubicazione e descrizione della zona:** appartamento centrale sito in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale-Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di appartamento posto al quarto piano scala B di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la pavimentazione interna è in segato di marmo, bagno pavimentato e piastrellato in ceramica; infissi esterni in ferro con avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato; impianto elettrico sotto-traccia protetto da interruttore magnetotermico; impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia autonoma; la vetustà è circa cinquantennale, ma l'appartamento è risultato durante i sopralluoghi soggetto a qualche manutenzione. L'appartamento confina a nord-est con altro appartamento, a nord-ovest con cortile, a sud-est con altro appartamento stessa ditta, a sud-ovest con Via F. Todaro e a sud-est con Via Protonotaro. L'immobile è così costituito: ingresso, corridoio, salone, due camere, cucina, bagno e ripostiglio nonché quattro balconi verso le vie Protonotaro e F. Todaro, oltre veranda chiusa verso cortile, accessibile dal bagno; la superficie lorda è di mq 111,87 oltre balconi di mq 18,62 e veranda chiusa di mq 2,80 (v. planimetria allegato n. 3).

**Apprezamenti generali:** appartamento con buona distribuzione planimetrica interna e superficie medio-grande in zona centrale e tranquilla.



**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** Ci si riporta a quanto esposto nell'omologo paragrafo relativo all'appartamento n.1. Si noti in aggiunta che gli originari bagno e W.C. sono divenuti un unico bagno e inoltre che è stata chiuso a veranda il balcone su cortile.

Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale per l'appartamento saranno: €1.308,33

L'appartamento risulta abitato da [REDACTED]

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 1.800 - 2.700 €/mq e prudenzialmente non superiore agli €/mq 2.150.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
appartamento	111,87	1	2.150,00	€240.520,50
balconi	18,62	0,25	2.150,00	" 10.008,25
balcone chiuso a veranda	2,80	0,40	2.150,00	" <u>2.408,00</u>

**Valore appartamento:** €252.936,75

**4. APPARTAMENTO SITO IN VIA PROTONOTARO IS. 204** (in catasto al foglio 223 part.195 sub. 42).

**Ubicazione e descrizione della zona:** appartamento centrale sito in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale-Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di appartamento posto al quarto piano scala A di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la pavimentazione interna è in



parquet in salone, camere e studio ed in marmo in corridoio, stanza da pranzo e cucina; bagni pavimentati e piastrellati in ceramica; infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato; impianto elettrico sotto-traccia protetto da interruttore magnetotermico; impianto di riscaldamento con termosifoni; pompa di calore; la vetustà è circa cinquantennale, ma l'appartamento è risultato durante i sopralluoghi soggetto a qualche manutenzione. L'appartamento confina a nord-est con Via T. Cannizzaro, a sud-est con Via Protonotaro, a sud-ovest con appartamento stessa ditta sub. 50, chiostrina, vano scale, a nord-ovest con spazio di isolamento.

L'immobile è così costituito: ingresso, corridoi, salone, tre camere, stanza pranzo-cucina, studio, bagni e ripostiglio, nonché sei balconi verso le vie Protonotaro, T. Cannizzaro e spazio di isolamento. Vi è inoltre un ripostiglio che sarebbe dell'appartamento sub. 50, che è al momento accessibile solo dal balcone verso spazio di isolamento del sub. 42; la superficie lorda è di mq 198 oltre balconi di mq 38 (v. planimetria allegato n. 4).

**Apprezamenti generali:** grande e signorile appartamento in zona centrale.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** L'isolato 204 in cui è inserito l'appartamento in oggetto è stato costruito con Licenza edilizia n. 145 del 28.06.63, quindi prima del 01.09.1967.

Risulta presentata Comunicazione di esecuzione di Opere interne al Sindaco del Comune di Messina in data 25.11.2008, per mezzo della



quale la ditta proprietaria [REDACTED] trasformava i tre appartamenti sub. 25, sub. 26 e sub.42 in due soli appartamenti sub. 50 e sub. 42, mediante la quale il sub. 42 avrebbe aumentato la sua superficie a scapito del sub.25 ottenendo una camera, una cameretta e un prolungamento del corridoio a scapito della cucina, del pranzo-salotto e parte del disimpegno del sub. 25), mentre il sub.50 sarebbe stato costituito dai vani rimanenti del sub. 25 e del sub. 26 (v. allegato n.15). In realtà sui luoghi sono state invece riscontrate le seguenti difformità: a) eliminazione tramezzo che divideva stanza pranzo da cucina del sub. 42; b) si è creato un prolungamento del corridoio del sub.50 per disimpegnare una camera da letto del sub. 50; c) la cameretta prevista per il sub.42 è divenuto ripostiglio supplementare del sub. 42, accessibile dal balcone che prospetta verso spazio di isolamento; d) balconi chiusi a veranda: sup.mq 4,30 nel sub. 42;mq 3,60 nel sub.50.

Per regolarizzare urbanisticamente entrambi gli appartamenti sub. 42 e sub.50 è necessario presentare comunicazione di esecuzione di opere interne in sanatoria ai sensi art. 9 L.R. 37/85 con i seguenti costi: - Spese tecniche: €. 800,00

-Oneri per la regolarizzazione urbanistica: €. 404,50

(Oneri per opere interne art.9 in sanatoria: €.404,50, così ripartiti €.  
15,00 per esame progetto, €20,00 per diritti di segreteria, €.  
172,00 per sanzione, più €197,50 per chiusura balconi, ottenuti da sup. mq  
7,90 x €/mq 25,00).



Per regolarizzare catastalmente gli appartamenti in oggetto si renderanno necessari i seguenti costi:

- Spese tecniche: € 600,00
- Diritti catastali: € 50,00 per appartamento: € 100,00

Pertanto complessivamente per i due appartamenti le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano a: € 1.904,50

Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale per l'appartamento saranno: € 952,25

L'appartamento, di proprietà di [REDACTED] risulta abitato e nel possesso della Sig.ra [REDACTED] e del coniuge [REDACTED]

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 1.800 – 2.700 €/mq e, date le caratteristiche, si adotta un valore di €/mq 2.450.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
appartamento	198	1	2.450,00	€ 485.100,00
balconi	33,70	0,25	2.450,00	" 20.641,25
balcone a veranda	4,30	0,40	2.450,00	" <u>4.214,00</u>

**Valore appartamento: € 509.955,25**

**5. APPARTAMENTO SITO IN VIA PROTONOTARO IS. 204** (in catasto al foglio 223 part.195 sub.50)

**Ubicazione e descrizione della zona:** appartamento centrale sito in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale-Orto Botanico.



**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di appartamento posto al quarto piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; in tutti gli ambienti vi è controsoffitto e faretti circolari; la pavimentazione interna di tutti gli ambienti è in parquet, tranne nei bagni, di buon pregio, pavimentati e piastrellati in ceramica; infissi esterni in alluminio preverniciato bianco, con avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato; impianto elettrico sotto-traccia protetto da interruttore magnetotermico; pompe di calore; la vetustà è circa cinquantennale, ma l'appartamento è stato interamente rinnovato con finiture moderne e di ottima qualità. L'appartamento confina a nord-est con appartamento stessa ditta sub.42, vano scale e chiostrina, a sud-est con Via Protonotaro, a sud-ovest con appartamento altra ditta e chiostrina, a nord-ovest con spazio di isolamento.

L'immobile è così costituito: corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, cameretta, due bagni, nonché tre balconi (due verso la via Protonotaro e uno verso spazio di isolamento), oltre veranda chiusa a vetri verso chiostrina. Il ripostiglio che sarebbe dell'appartamento sub. 50 in oggetto, è al momento accessibile solo dal balcone verso spazio di isolamento del sub. 42; la superficie lorda è di mq 154 oltre balconi di mq 15,00 e veranda chiusa di mq 3,60 (v. planimetria allegato n. 5).

**Apprezamenti generali:** trattasi di grande e moderno appartamento in zona centrale.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** L'isolato 204 in cui



è inserito l'appartamento in oggetto è stato costruito con Licenza edilizia n. 145 del 28.06.63, quindi prima del 01.09.1967.

Alla luce quanto esposto per il sub. 42, le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano per l'appartamento ad €.952,25.

L'appartamento, di proprietà di [REDACTED] risulta abitato e nel possesso della Sig.ra [REDACTED] figlia di [REDACTED]

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 1.800 - 2.700 €/mq e, date le caratteristiche, si adotta un valore di €/mq 2.450.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
appartamento	154	1	2.450,00	€377.300,00
balconi	15	0,25	2.450,00	" 9.187,50
veranda chiusa	3,60	0,40	2.450,00	" <u>3.528,00</u>

**Valore appartamento: €390.015,50**

**6. APPARTAMENTO SITO IN SALITA MONTEVERGINE IS.362** (in catasto al foglio 219 part.166 sub.1).

**Ubicazione e descrizione della zona:** appartamento centrale accessibile dalla scalinata Montevergine, posto in fabbricato sito tra la Via XXIV Maggio (a circa 200 m dal Monte di Pietà) e la Via San Paolo da cui ha ulteriore accesso.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato (pal. B) a cinque elevazioni fuori terra avente struttura in



cemento armato con copertura a terrazza; la pavimentazione interna è in scaglie marmo e graniglia, bagno pavimentato e piastrellato in ceramica; cucina pavimentata e piastrellata in ceramica fino ad un'altezza di m. 1,50; infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato; impianto elettrico sotto-traccia protetto da interruttore magnetotermico; assenza impianto di riscaldamento; scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria; cortile est parzialmente coperto con struttura precaria; l'epoca di costruzione è 1960. L'appartamento confina a nord con altro comparto e cortile est, ad ovest con cortile ovest, ad est con spazio di isolamento, a sud con vano scala. L'immobile è così costituito: ingresso, corridoio, due camere, cameretta, cucina e bagno nonché due cortili; la superficie lorda è di mq 84 oltre cortile ovest di mq 49 e cortile est di mq 24 con piccola parte coperta con struttura precaria facilmente amovibile (v. planimetria allegato n.6).

**Apprezamenti generali:** trattasi di appartamento centrale, di medie dimensioni, poco luminoso, trovandosi da una parte esposto su cortile in posizione sottostrada e dall'altra a piano terra verso cortile e spazio di isolamento.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** Il fabbricato, isolato 362 pal.B in cui è inserito l'appartamento, è stato costruito con parere favorevole della Commissione edilizia comunale del 04.06.59 e successiva variante approvata l'01.07.60 per il comparto I° is.362 fabbricato B e, comunque la costruzione dell'immobile è antecedente al 01 settembre 1967. La struttura precaria in cortile si ritiene



eliminabile con un costo di €200,00. L'appartamento risulta locato a [REDACTED] ed è di proprietà di [REDACTED]

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 1.800 – 2.700 €/mq e per le caratteristiche non superiore agli €/mq 1.935.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
appartamento	84	1	1.935,00	162.540,00
cortili	73	0,10	1.935,00	<u>14.125,50</u>

**Valore appartamento: €176.665,50**

**7. APPARTAMENTO SITO IN SALITA MONTEVERGINE IS.362** (in catasto foglio al 219 part.166 sub. 2).

**Ubicazione e descrizione della zona:** appartamento centrale accessibile dalla scalinata Montevergine, posto in fabbricato sito tra la Via XXIV Maggio (a circa 200 m dal Monte di Pietà e la Via San Paolo da cui ha ulteriore accesso).

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato (pal. B) a cinque elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la pavimentazione interna è in scaglie marmo e graniglia, bagno pavimentato e piastrellato in ceramica; cucina pavimentata e piastrellata in ceramica; infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato; impianto elettrico sotto-traccia protetto da interruttore magnetotermico; assenza impianto di riscaldamento; scaldabagno elettrico per acqua



calda sanitaria; l'epoca di costruzione è 1960. L'appartamento confina a nord con vano scala, ad ovest con cortile, ad est con spazio di isolamento, a sud con Salita Montevergine. L'immobile è così costituito: ingresso, corridoio, tre camere (di cui due unificate in un unico ambiente con l'eliminazione di un tramezzo), cucina e bagno nonché cortile; la superficie lorda è di mq 89 oltre cortile di mq 44 (v. planimetria allegato n.7).

**Apprezamenti generali:** trattasi di appartamento centrale, di medie dimensioni, poco luminoso, trovandosi da una parte esposto su cortile in posizione sottostrada e dall'altra a piano terra verso spazio di isolamento.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** Il fabbricato, isolato 362 pal.B in cui è inserito l'appartamento il oggetto, è stato costruito con parere favorevole della Commissione edilizia comunale del 04.06.59 e successiva variante approvata l'01.07.60 per il comparto I° is.362 fabbricato B e, comunque la costruzione dell'immobile è antecedente al 01.09.67. L'appartamento originariamente aveva una camera in più, quella ad angolo nord-est, che viene riferito essere affittata [REDACTED] e non viene stimata. Sui luoghi, inoltre, è stata riscontrata la seguente difformità rispetto alla planimetria catastale: eliminazione tramezzo che divideva le due camere poste a sud, che sono pertanto unificate in un unico ambiente. Per regolarizzare urbanisticamente l'appartamento è necessario presentare comunicazione di esecuzione di opere interne in sanatoria ai sensi art. 9 L.R. 37/85 con i seguenti costi:



- Spese tecniche: €. 650,00
- Oneri per la regolarizzazione urbanistica: €. 207,00

(Oneri per opere interne art.9 in sanatoria: €207,00, così ripartiti €15,00 per esame progetto, €20,00 per diritti di segreteria, €172,00 per sanzione).

Per regolarizzare catastalmente l'appartamento in oggetto si renderanno necessari i seguenti costi:

- Spese tecniche: €. 400,00
- Diritti catastali: €50,00: €. 50,00

Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale per l'appartamento, pertanto saranno: €1.307,00

L'appartamento, di proprietà di [REDACTED] è occupato attualmente, senza contratto di locazione, da sua conoscente.

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 1.800 – 2.700 €/mq e, per le caratteristiche, non superiore agli €/mq 1.935.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
appartamento	89	1	1.935,00	172.215,00
				18
cortile	44	0,10	1.935,00	<u>8.514,00</u>

**Valore appartamento: €180.729,00**

**8. BOTTEGA SITA IN VIA T. CANNIZZARO IS.204** (in catasto al foglio 223 part.195 sub.5).

**Ubicazione e descrizione della zona:** bottega centrale sita nella Via Protonotaro, ma comunicante con la bottega (sub.4) con ingresso



dalla centrale Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale- Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di bottega posta al piano terra di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la bottega sub.5, costituisce parte di bar che comprende anche le botteghe sub.3 e al sub.4. La vetustà è circa cinquantennale, ma il negozio è stato rifatto di recente. Il negozio confina a sud-est con Via Protonotaro, a nord-est con bottega sub. 4, a sud-ovest con bottega sub.6, a nord-ovest con vano scala. L'immobile è così costituito: bottega (parte del bar), anti w.c., W.C. e retrobottega; la superficie lorda è di mq 39,91 (v. planimetria all. n.8).

**Apprezamenti generali:** trattasi di bottega centrale in posizione ottima Via Protonotaro traversa di Via T.Cannizzaro.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:**

L'isolato 204 in cui è inserita la bottega in oggetto è stato costruito con Licenza edilizia n. 145 del 28.05.63, quindi prima del 01.09.1967.

Secondo quanto dichiarato da [REDACTED] (v.pag.11 della perizia del 2005) la fusione della bottega in oggetto, sub. 5, con le sub. 4 e 3 (tutte e tre costituiscono nel 2015 un bar) è stata effettuata orientativamente nel 1985-'86 senza effettuare alcuna variazione catastale né istanza di sanatoria al Comune.

Per la regolarizzazione urbanistica, la fusione delle dette tre botteghe comporta la presentazione di comunicazione in sanatoria al Sindaco ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85 con costi €. 207,00 (esame progetto €.15; diritti segreteria €. 20; sanzione pecuniaria€. 172,00), più spese



tecniche: €.800,00

Per la regolarizzazione catastale si prevedono i seguenti costi:

- Spese tecniche: €. 600,00
- Diritti catastali: “ 50,00

Quindi complessivamente per le tre botteghe per regolarizzazione urbanistica e catastale: €.1.657,00

Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale per la bottega in oggetto ammontano a: €.552,33.

La bottega è di proprietà di [REDACTED] E' affittata a [REDACTED] con contratto di locazione (da informazioni ottenute da [REDACTED]).

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 2.500 - 3.500 €/mq e prudenzialmente non superiore agli €/mq 2.700.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
negozio	39,91	1	2.700,00	107.757,00

**Valore bottega: €.107.757,00**

**9. BOTTEGA SITA IN VIA PROTONOTARO IS.204** (is. 204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 4).

**Ubicazione e descrizione della zona:** bottega centrale sita nella centrale Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale - Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di bottega posta al piano terra di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la bottega sub.4, costituisce parte del bar che



comprende anche le botteghe sub.3 e al sub.5; la vetustà è circa cinquantennale, ma il negozio è stato rifatto di recente. Il negozio confina a sud-est con Via Protonotaro, a nord-est con Via T. Cannizzaro, a sud-ovest con bottega sub.5, a nord-ovest con bottega sub.3. L'immobile è così costituito: bottega (parte del bar); la superficie lorda è di mq 38,15 (v. planimetria allegato n.8).

**Apprezamenti generali:** trattasi di bottega centrale in posizione ottima in Via T.Cannizzaro.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** L'isolato 204 in cui è inserita la bottega in oggetto è stato costruito con Licenza edilizia n. 145 del 28.05.63, quindi prima del 01.09.1967.

Per quanto esposto per la bottega sub.5 anche per la bottega sub. 4 si possono considerare per la regolarizzazione urbanistica e catastale spese pari ad €.552,33. La bottega è di proprietà degli eredi di [REDACTED] ed e affittata a [REDACTED] con contratto di locazione (da informazioni ottenute da [REDACTED]).

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 2.500 - 3.500 €/mq e prudenzialmente non superiore agli €/mq 2.700.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
negozio	38,15	1	2.700,00	103.005,00

**Valore bottega: €1.103.005,00**

**10. LABORATORIO SITO IN VIA PROTONOTARO IS. 204** (in catasto al foglio 223 part.195 sub. 6 – Categoria C/3 Laboratorio per



arti e mestieri).

**Ubicazione e descrizione della zona:** bottega centrale sita in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale-Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di immobile posto al piano terra di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza. L'immobile, di vetustà circa cinquantennale, confina a sud-est con Via Protonotaro, a nord-est con bottega sub. 5, a sud-ovest con androne scale, a nord-ovest con vano scale. L'immobile è così costituito: laboratorio, retrobottega e w.c.. La superficie lorda è di mq 41,30 (v. planimetria allegato n.8).

**Apprezamenti generali:** laboratorio centrale sito in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:**

L'isolato 204 in cui è inserita l'immobile in oggetto è stato costruito con Licenza edilizia n. 145 del 28.05.63, quindi prima del 01.09.1967.

Il laboratorio, da informazioni chiuso da tempo, risulta sfitto ed è di proprietà degli eredi di [REDACTED] [REDACTED].

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori per laboratori 1.500 - 2.250 €/mq e, per posizione pari a €/mq 2.200.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
laboratorio	41,30	1	2.200,00	90.860,00

**Valore laboratorio: € 90.860,00**



**11. BOTTEGA SITA IN VIA PROTONOTARO IS.204** (in catasto al foglio 223 part.195 sub. 7).

**Ubicazione e descrizione della zona:** bottega centrale sita in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale-Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di bottega posta al piano terra di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la vetustà è circa cinquantennale. Il negozio confina a sud-est con Via Protonotaro, a nord-est con androne scale, a sud-ovest con bottega sub.8, a nord-ovest con vano scale. L'immobile è così costituito: bottega, W.C. ed anti W.C.; la superficie lorda è di mq 24,61 (v. planimetria allegato n.8).

**Apprezamenti generali:** bottega centrale sita in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** L'isolato 204 in cui è inserita la bottega in oggetto è stato costruito con Licenza edilizia n. 145 del 28.05.63, quindi prima del 01.09.1967.

La bottega sub. 7 è di fatto unificata con la sub.8; secondo quanto appreso l'attuale locataria ha, senza autorizzazione né dal proprietario né dal Comune, reso unica la bottega costituita dalle sub.7 e sub. 8, assicurando tuttavia il locatore che le avrebbe rese nuovamente separate a fine locazione, quindi la stima viene effettuata per la singola bottega. La bottega di proprietà di [REDACTED] è locata, da informazioni assunte, con contratto di affitto a [REDACTED]



██████████

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 2.500 - 3.500 €/mq e prudenzialmente non superiore agli €/mq 2.700.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
negozio	24,61	1	2.700,00	66.447,00

**Valore bottega: €.** 66.447,00

**12. BOTTEGA SITA IN VIA PROTONOTARO IS.204** (in catasto al foglio 223 part.195 sub.8).

**Ubicazione e descrizione della zona:** bottega centrale sita in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale-Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di bottega posta al piano terra di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la vetustà è circa cinquantennale. Il negozio confina a sud-est con Via Protonotaro, a nord-est con bottega sub.7, a sud-ovest con altra bottega, a nord-ovest con ascensore e vano scale. L'immobile è così costituito: bottega, W.C. e retrobottega; la superficie lorda è di mq 31,77 (v. planimetria allegato n.8).

**Apprezamenti generali:** bottega centrale sita in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** L'isolato 204 in cui è inserita la bottega in oggetto è stato costruito con Licenza edilizia n. 145 del 28.05.63, quindi prima del 01.09.1967.



La bottega sub. 8 è di fatto unificata con la sub.7 e, secondo quanto appreso, l'attuale locatario ha, senza autorizzazione né dal proprietario né dal Comune, reso unica la bottega costituita dalle sub.7 e sub. 8, assicurando tuttavia al locatore che le avrebbe rese nuovamente separate a fine locazione, quindi la stima viene effettuata per la singola bottega. La bottega, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] è locata, da informazioni assunte, con contratto di affitto a [REDACTED]

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 2.500 - 3.500 €/mq e prudenzialmente non superiore agli €/mq 2.700,00.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
negozio	31,77	1	2.700,00	85.779,00

**Valore bottega: €.** 85.779,00

### **13. GRUPPO DI CASEGGIATI IN MESSINA VILL. CURCURACI, C.DA ARRECA** (In catasto al foglio 37 part. 40 subb. 1-2-3-4-5 e 6)

**Ubicazione e descrizione della zona:** Messina – Villaggio collinare a nord di Messina. Il Gruppo di caseggiati è sito in zona collinare, sulla strada che da Faro Superiore dopo un chilometro e trecento metri dalla piazzetta principale conduce a Curcuraci, orientativamente 300 m dopo il cimitero di Curcuraci e poche centinaia di metri prima del cartello stradale di Curcuraci. La zona è piacevole, specialmente nel periodo estivo, oltre che panoramica e con aria salubre.

**Caratteristiche sommarie:** trattasi di gruppo di fabbricati, disposti





mq (139 + 0,25 x 20) x €/mq 900,00= “ 129.600,00

**Valore dell'immobile: € 289.920,00**

#### **RIEPILOGO VALORI**

- 1) Appartamento sito in Via Protonotaro is.204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 37 (parte nord-ovest): **€ 106.758,88**
- 2) Appartamento sito in Via Protonotaro is.204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 37 (parte sud-ovest): **€ 168.674,00**
- 3) Appartamento sito in Via Protonotaro is.204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 38: **€ 252.936,75**
- 4) Appartamento sito in Via Protonotaro is.204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 42: **€ 509.955,25**
- 5) Appartamento sito in Via Protonotaro is.204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 50: **€ 390.015,50**
- 6) Appartamento sito in Salita Montevergine is. 362, in catasto al foglio 219 part.166 sub.1: **€ 176.665,50**
- 7) Appartamento sito in Salita Montevergine is. 362, in catasto al foglio al 219 part.166 sub.2: **€ 180.729,00**
- 8) Bottega in Via T. Cannizzaro is. 204, in catasto al foglio 223 part.195 sub.5: **€ 107.757,00**
- 9) Bottega in Via Protonotaro is. 204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 4: **€ 103.005,00**
- 10) Laboratorio in Via Protonotaro is. 204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 6: **€ 90.860,00**
- 11) Bottega in Via Protonotaro is. 204, in catasto al foglio 223 part.195 sub. 7: **€ 66.447,00**



12)Bottega in Via Protonotaro is. 204, in catasto al foglio 223  
part.195 sub.8: **€. 85.779,00**

13)Gruppo di caseggiati in Messina Vill. Curcuraci C.da Arreca, in  
catasto al foglio 37 part. 40 subb. 1-2-3-4-5 e 6): **€. 289.920,00**

Messina, 14.11.2015

*IL CONSULENTE D'UFFICIO*

*Ing. Enrico Saccà*

