

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 16
BENI IN MESSINA

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA AL PUNTO A:

PUNTO A: Appartamento in Messina, Viale Regina Margherita n°28, Complesso Poggio Belvedere della superficie lorda residenziale di **161,50 mq** mq per la quota di.

- 1/2 Piena Proprietà ().
- 1/2 Piena Proprietà ().

L'immobile ricade nel comune di Messina, il bene è ricompreso all'interno di una più vasta area condominiale costituita da 77 unità immobiliari, il cui accesso è garantito da un cancello carrabile, che si innesta sulla via principale, viale Regina Margherita. Il contesto edilizio in cui si inserisce il bene è caratterizzato in prevalenza da residenze.

Il bene immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento d'angolo posto al piano primo prospettante sulla corte condominiale antistante il viale Regina Margherita. Il bene è composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi.

Altezza interna di m 3,00.

Identificazione catastale:

Comune di Messina, Foglio 216 particella 264 subalterno 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 151 mq, superficie catastale escluso le aree esterne 147 mq, rendita Euro 1.048,41, indirizzo catastale: Viale Regina Margherita n°28: Primo int. 13 scala A, intestato a

derivante da:
variazione del 25/01/1990 in atti dal 24/06/1992 da in corso di costruzione ad abitazione (n.1382/1990); costituzione in atti dal 25/09/1990 (n. 10051/1989) (vd. All.1_Documentazione catastale).

Coerenze dei confini: a Nord appartamento altra ditta, a Sud con scalinata Cappuccini, a Est appartamento altra ditta e vano scala e a Ovest area condominiale.

Immobile costruito nel 1970.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva delle unità principali:	151,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.546,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.789,00
Data della valutazione:	30/03/2022

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ().

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 provvedimenti 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 E SPESE DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 16/05/2002 ai nn. 12630/1340, a rinnovo dell'ipoteca stipulata il 20/05/1982 a firma del notaio G.B. Macri Pellizzeri registrata al n.439 e iscritta il 21/05/1982 ai nn. 13035/992 a favore della _____ con sede in _____ contro _____

Detto mutuo è stato erogato e frazionato in 61 quote di capitale corrispondenti ad altrettante unità immobiliari con atto a firma del Notaio M. Macri Pellizzeri 5/12/1988 al rep. n. 7447 e registrato a Messina il 23/12/1988 al n. 1840 ed annotato il 22 settembre 1989 ai nn. 24822/1819.

Importo ipoteca: Euro 2.582.284,49 (Lire 5.000.000.000)

Importo capitale: Euro 1.291.142,24 (Lire 2.500.000.000)

Durata ipoteca:

Ipoteca volontaria, iscritta il 3/8/2005 ai nn. 29618/9872 a rinnovo dell'ipoteca stipulata il 08/08/1985 a firma del notaio G.B. Macri Pellizzeri registrata al n.910 e iscritta il 14/8/1985 ai nn. 18649/1512 a favore _____ con sede in _____ contro _____

}

}

.

.

}

}

.

.

}

Detto mutuo è stato erogato e frazionato in 61 quote di capitale corrispondenti ad altrettante unità immobiliari con atto a firma del Notaio M. Macri Pellizzeri 5/12/1988 al rep. n. 7448 e registrato a Messina il 23/12/1988 al n. 1839 ed annotato il 22 settembre 1989 ai nn. 24824/1821.

Importo ipoteca: Euro 3.873.427,0 (Lire 7.500.000.000)

Importo capitale: Euro 1.291.142,00 (Lire 2.500.000.000)

Durata ipoteca:

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento, pignoramento trascritto il 3/5/2010 ai nn. 14271/10085 in rinnovazione del pignoramento trascritto il 3/5/1990 ai nn. 12485/10513, a favore di V.E. Con sede in Messina, codice fiscale , oggetto della procedura.

Atto di pignoramento, trascritto il 30 maggio 2013 ai nn. 13830/10812, a favore di con sede in , codice fiscale .

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 412,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.127,31
Millesimi condominiali:	18,15

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 indiviso e
per la quota di 1/2 indiviso. Il bene è pervenuto al in
esecuzione giusta sentenza traslativa n , emessa dal in data trascritta il
, contro
e

5

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

, terreno e dell'area di risulta dalla demolizione di vecchi fabbricati, della superficie complessiva di 448 mq per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita con atto stipulato 17/12/1990, a firma di notaio A. Campagna trascritto a Messina il 29/12/1990 ai nn. 36576/30720

per la quota di 23/24 in dipendenza della successione testamentaria, della madre registrata a Messina il 28/03/1990 al n. 19, vol. 1793 ed ivi trascritta ai nn. 18305/15199a in forza verbale di pubblicazione di testamento olografo del 05/03/1990 trascritto a Messina il 16/3/1990 ai nn. 8009/6796, da potere per la quota di 22/24

, terreno e dell'area di risulta dalla demolizione di vecchi fabbricati, della superficie complessiva di 448 mq in forza di Atto di compravendita con atto stipulato il 05/09/1980 G.B. Macri Pellizzeri, trascritto a Messina l'11/9/1980 ai nn. 19496/16571.

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 232 e successive varianti per lavori di Progetto di un edificio per appartamenti in Viale Regina Margherita, n.28 intestata a Licenza Edilizia rilasciata in data 22/04/1969 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Il progetto e corredato di regolare autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi della L. 1684/62 giusto provvedimento prot. n. 13401 del 26/08/1969. È stato comunicato l'inizio lavori in data 09/04/1970 presso gli uffici tecnici comunali.

Licenza Edilizia integrativa n. 3049/232/bis per lavori di Fabbricato a sei elev. f.t. oltre il cantinato, in Messina, Viale regina Margherita, n.28 a valle della Circonvallazione Corpo A a Sud intestata a Licenza Edilizia presentata in data 27/11/1974 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Il progetto è corredato di del Genio Civile con prot. n. 10203 del 20/04/1977 relativa al solo Corpo A 26/08/1969 provv. n. 13401.

Licenza Edilizia integrativa n.3867/232/bis per lavori di Fabbricato a sei elev. f.t. oltre il cantinato, in Messina, Viale regina Margherita, n.28 a valle della Circonvallazione Corpo A a Sud intestata a Licenza Edilizia rilasciata in data 09/04/1976 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Il progetto è corredato di autorizzazione rilasciata dall'ufficio del Genio Civile con prot. n. 21715 del 21/09/1975 relativa al solo Corpo B in variante al progetto istato in data 26/08/1969 provv. n. 13401.

Licenza Edilizia n.7572/232/quarter per lavori di Proroga dei termini per il completamento dei lavori relativi alla costruzione del fabbricato sito in Messina Viale Regina Margherita n.28, autorizzato con la Licenza Edilizia n.232 intestata Licenza Edilizia rilasciata in data 27/09/1984.

Licenza Edilizia n.6204/232/ter per lavori di Progetto di variante per il solo Corpo A Fabbricato in Messina, Viale regina Margherita, n.28 a valle della Circonvallazione intestata a

Licenza Edilizia n.9649/232/quinquies per lavori di Integrazione Licenza Edilizia n.232 e successive n.3049/232/bis, 3867/232/bis, 6204/232/ter, 7572/232/quarter relative alla costruzione di un fabbricato a sei elev. f.t. e cantinato sul viale Regina Margherita n.28 intestata a ditta Licenza Edilizia rilasciata in data 23/12/1988 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Con la suddetta Licenza la ditta chiede di riunificare il progetto relativo al Corpo a e al Corpo b con progetto di variante redatto dall'ing. in data 01/09/1987.

Fine lavori per la costruzione dei corpi A e B di un fabbricato a sei elev f.t. e cantinato di cui alla Licenza Edilizia n.9649/232/quinquies intestata a Fine Lavori rilasciata in data 14/12/1989 l'agibilità non è ancora stata rilasciata L'ufficio del Genio Civile in data 10/06/1989 ha rilasciato il provvedimento ai sensi dell'art. 28 L. 64/74 per la costruzione di due edifici in c.a. denominati comunemente Corpo A e Corpo B a sei piani f.t. + seminterrato in Messina Viale Regina Margherita n.28, vista la relazione a struttura ultimata redatta dall'ing. ai sensi dell'art.4 L. 1086/71, depositata in data 17/01/1989 nonché il certificato di collaudo redatto ai sensi dell'art.7 L. 1086/71 dall'ing. Mondello Giuseppe, depositato il 20/02/1989.

Autorizzazione Edilizia n. 2118 e successive varianti per lavori di per la realizzazione di parcheggi in località Viale regina Margherita n.28 intestata a ditta a. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 25/02/1992.

Autorizzazione Edilizia n. 3501 per lavori di per la realizzazione di parcheggi seminterrati in Messina Viale Regina Margherita, n.28 intestata a ditta . Autorizzazione edilizia rilasciata in data 21/12/1995.

Autorizzazione Edilizia n. 4542/2118/ter per lavori di Variante per la realizzazione di parcheggi seminterrati in Messina Viale Regina Margherita n.28 intestata a ditta . Autorizzazione edilizia rilasciata in data 23/01/1998.

Abitabilità non è stata rilasciata.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene ricade nell'ambito di applicazione del P.R.G (Piano Regolatore Generale) del comune di Messina nel dettaglio art.36 delle Norme urbanistiche di attuazione, in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1993. Il bene nelle prescrizioni ricade in zona B1, *Zone residenziali del Centro Urbano*, dette zone comprendono le aree edificate all'interno del perimetro "Borzi" non incluse nei perimetri delle zone A e B2, gli interventi ammessi sono manutenzione consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, variazioni di destinazione d'uso e interventi di demolizione e ricostruzione purché estesi a interi comparti o relativi al completamento a isolati parzialmente edificati.

Indici a zona: Indice di fabbricabilità $I_f = 7,00$ mc/mq oppure il 70%2 della densità media dell'isolato
Altezza Max H = 21,70 m, 7 piani fuori terra.
Altezza Min. h = 3,50 m

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: *DIFFORME*

L'immobile risulta **Non Conforme**

CRITICITÀ MEDIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Da uno studio degli atti presenti presso gli Uffici Tecnici Comunali si è constatato che a ad oggi non è stata inoltrata domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità per il l'intero compendio edilizio. Altresi viste le relazioni tecniche e le planimetrie presenti in atti, preso atto dello stato di fatto e verificati i calcoli riportati nelle due relazioni tecniche a corredo dei progetti di variante, si rileva: la non conformità in relazione all'applicazione della normativa vigente in merito alla superficie da destinare a parcheggio per le nuove costruzioni, Legge Ponte n°765/1967 (1/20 della cubatura realizzata), in quanto la superficie da destinare a parcheggio è in difetto rispetto a quanto richiesto tenendo conto dell'intero volume v.p.p. realizzato considerando il progetto riunificato del Corpo A e Corpo B. Si evidenzia la non conformità all'ultimo progetto presentato in relazione all'area esterna del Corpo B antistante i garage del piano seminterrato terzo a quota 34,60 in quanto non ultimata, pertanto i due garage ex sub. 58 e sub.59 ubicati alla stessa quota sono allo stato di fatto inaccessibili e per tale motivi sono stati catastati a uso deposito.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

In merito alla regolarizzazione del compendio immobiliare rispetto alle indicazioni normative sulla superficie da destinare a parcheggio per le nuove costruzioni, in riscontro con gli uffici è possibile procedere con una pratica tipo CILA (Certificazione di Inizio Lavori Asseverata) con Atto di vincolo a parcheggio a servizio delle residenze per l'area oggi destinata a portico ricadente nel Corpo A.

In relazione al completamento dell'area esterna relativa al Corpo B quota 34,60 è necessario un appropriato intervento di riqualificazione che richiederà la costruzione di opere da autorizzare con idoneo titolo, anche presso gli uffici del Genio Civile.

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecnico abitabilità: € 1.500,00.
- Spese sistemazione area esterna: € 2.000,00 spese area esterna secondo le quote millesimali

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: *CONFORME*

8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI-ATTO: *CONFORME*.

Data presentazione: 25/01/1990 - Data: 17/09/2014 - n. T278440 - Richiedente: CMAGZL74P69F1581

MESSINA
17/09/2014

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. 26/02/1998 n. 46
L. 06/08/1999 n. 213

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Messina*, *Viale Regina Margherita*
n. *28*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di *Messina*

Libro 200

10 metri

10 metri

FA-016
Part. 204
Sub. 28

Piano Primo
(int. 22 sezioni)

App. 1
(int. 22 sezioni)

App. 2
(int. 22 sezioni)

App. 3
(int. 22 sezioni)

0173145

ORIENTAMENTO

Scala di 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI IPUFFEIO

DATA

FOUC. N°

Completato dal Geometra
Piero Alberto Coruso
Invece del Geo. *del Geometra*
della Provincia di *Messina*

10/09/2014

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/01/1990 - Data: 17/09/2014 - n. T278440 - Richiedente: CMAGZL74P69F1581
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

BENI IN MESSINA COMPLESSO "POGGIO BELVEDERE"

APPARTAMENTO

di cui al punto A

PUNTO A: Appartamento in Messina, Viale Regina Margherita n°28, Complesso Poggio Belvedere della superficie lorda residenziale di **161,50 mq** mq per la quota di:

- 1/2 Piena Proprietà ()
- 1/2 Piena Proprietà ()

L'immobile ricade nel comune di Messina, il bene è ricompreso all'interno di una più vasta area condominiale costituita da 77 unità immobiliari, il cui accesso è garantito da un cancello carrabile, che si innesta sulla via principale, viale Regina Margherita. Il contesto edilizio in cui si inserisce il bene è caratterizzato in prevalenza da residenze.

Il bene immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento d'angolo posto al piano primo prospettante sulla corte condominiale antistante il viale Regina Margherita. Il bene è composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi.

Altezza interna di m 3,00.

Identificazione catastale:

Comune di Messina, Foglio 216 particella 264 subalterno 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 151 mq, superficie catastale escluso le aree esterne 147 mq, rendita Euro 1.048,41, indirizzo catastale: Viale Regina Margherita n°28: Primo int. 13 scala A, intestato a

Coerenze dei confini: a Nord appartamento altra ditta, a Sud con scalinata Cappuccini, a Est appartamento altra ditta e vano scala e a Ovest area condominiale.

Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'asset immobiliare è ubicato nel comune di Messina sul viale regina Margherita n°28, Complesso "Poggio Belvedere" in una zona centrale della città a vocazione prettamente residenziale. Gli immobili che caratterizzano la zona, sono grandi complessi condominiali costituiti da diversi corpi fabbrica, edificati per la miglior parte tra la fine degli anni '60 e i primi anni '80. L'edificato sorge lungo uno dei tratti centrali "della strada di Circonvallazione" un'importante arteria stradale a monte del centro urbano, che nella sua interezza va dal viale Europa al viale Annunziata e che raccorda tra loro gli svincoli autostradali di Messina Centro, Messina Boccetta e Messina Giostra. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono insufficienti e posti a margine della carreggiata. Nell'area in cui ricade l'asset immobiliare sono presenti sia servizi di urbanizzazione primaria che secondaria, non sono presenti servizi ad alta tecnologia, non sono presenti delle aree di particolare pregio ambientale o edifici di peculiare pregio storico.





SERVIZI:

Ospedale	Medio
Università	Buono

COLLEGAMENTI:

Svincolo Autostradale Bocchetta distante 2,00 km	Ottimo
Svincolo Autostradale Giostra distante 4,00 km	Buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Esposizione	Media
Panoramicità	Scarso
Luminosità	Buona
Impianti Tecnici	Scarso
Stato di Manutenzione Generale	Scarso
Servizi	Scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENE DI CUI AL PUNTO A:

Il bene ricade all'interno del corpo A di un più ampio compendio Complesso "Poggio Belvedere" costituito da due corpi fabbrica. L'appartamento si articola su un unico piano e si compone di un ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, due locali WC, un ripostiglio e tre balconi di cui due si affacciano sulla corte condominiale prospettante sul viale Regina Margherita ed uno sulla scalinata Cappuccini. Il bene non presenta rifiniture di pregio, le pareti sono rivestite, in parte con carta da parati ed in parte con pitture tipo ducotone entrambe dai colori tenui, i pavimenti dell'immobile ed i rivestimenti dei locali dei locali Wc e della cucina sono cotto porcellanato, le porte sono in legno tamburato, gli infissi in alluminio no taglio termico. Il bene è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e impianto a pompa di calore caldo freddo per una delle camere. In generale il bene si presenta in scarso stato di manutenzione a causa dello scrostamento delle carte da parati per la presenza di umidità sulle pareti del disimpegno ed in corrispondenza dei bagni, nonché per le cattive condizioni degli infissi in merito al meccanismo di chiusura. Si evidenzia anche la presenza di umidità proveniente dal piano superiore in

corrispondenza del bagno. Altresi, è necessaria una revisione dell'impianto elettrico con la messa a norma secondo le direttive vigenti in materia di impianti elettrici. (vd. All.2_Documentazione fotografica)

Delle Componenti Edilizie:

Infissi esterni: a doppia anta battente realizzati in alluminio no taglio termico	Scarso
Infissi interni: a battente realizzati in porta interne in legno tamburato	Buono stato
Pavimentazione interna: realizzata cotto porcellanato	Medio

Degli Impianti:

Termico: autonomo.	nella scarso
Elettrico: Revisione dell'impianto elettrico e del quadro generale ai sensi della normativa vigente in materia di impianti elettrici.	nella scarso

CLASSE ENERGETICA:



[56,60 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 30/01.08.2014 registrata in data 01/08/2014 (validità 10 anni)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato.*

Descrizione	Consistenza sup. mq	Indice	Sup. Commerciale
Superficie residenziale	148,00	100%	148,00
Superficie balconi	13,50	25%	3,38
Totale	161,50		151,38

VALUTAZIONE

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Comparativo A.

Tipo fonte: Atto di Compravendita

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate di Messina

Descrizione: Immobile sito in Messina via A. Cappellini isolato 439/F, destinato a civile abitazione, posto al piano quinto è composto da ingresso, disimpegno, cucina, w.c., tre vani ed un balcone. Nella vendita è ricompresa l'uso della porzione di 140 mq della terrazza di copertura. La parte venditrice non è in grado di garantire la conformità degli impianti secondo le vigenti normative nazionali.

Superfici principali e secondarie: 100 mq
Superfici balconi: 10 mq
Superficie terrazzo a livello: 140 mq
Prezzo/Prezzo richiesto: € 126.513,00 pari a 1.085,95 Euro/mq.

Comparativo B.

Tipo fonte: Atto di Compravendita
Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate di Messina
Descrizione: Immobile sito in Messina viale Margherita n.69 facente parte del compl Cappuccini, isolato 429 destinato a civile abitazione, posto al piano quinto è composto ingresso, tre vani, cucina, bagno, locale wc, disimpegno e due balconi.
Superfici principali e secondarie: 116 mq
Superfici balconi: 45 mq
Superficie posto auto coperto: 12,50 mq
Prezzo/Prezzo richiesto: € 160.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq.

Interviste agli Operatori Immobiliari

OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate-II semestre 2021 (31/03/2022).
Domanda: Abitazioni civili in stato conservativo normale in zona B2 della fascia OMI.
Valore minimo: 1.100 Euro/mq
Valore massimo: 1.650,00 Euro/mq

Domanda agenti immobiliari di fiducia: Appartamento in scarso stato conservativo in zona viale Regina Margherita, Torrente Trapani, via Osservatorio.

Valore minimo: 900,00 Euro/mq
Valore massimo: 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE

Gli IVS (International Valuation Standard) riconoscono quale procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene il metodo del Market Comparison Approach (MCA). L'attività propedeutica alla stima si è basata sullo studio del mercato immobiliare di beni immobili simili ricadenti in uno specifico segmento definito rispetto alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla localizzazione, alla dimensione, nonché alla forma di mercato.

Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto comparabili. Si tratta di una procedura sistematica di comparazione delle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili interessati che prevede l'analisi della ed estrinseche possedute dagli immobili, in primis la superficie principale e poi a seguire la data di stipula rilevazione dei prezzi di immobili simili al bene oggetto di stima contrattati e delle molteplici caratteristiche intrinseche dell'atto di compravendita, la presenza di balconi, il livello di piano, lo stato di manutenzione, i servizi e altre caratteristiche. Le caratteristiche quantitative come quella superficiale (principale e secondaria) sono state misurate in scala cardinale in mq, le caratteristiche qualitative come il livello di piano, lo stato di manutenzione sono misurate su scala nominale e ordinale.

La Superficie principale S1(mq) è stata determinata secondo la definizione della Superficie Esterna Lorda (SEL, Linee Guida ABI 2015).

L'analisi del mercato immobiliare della zona ha rilevato la presenza di tessuto urbano per la maggiore di natura abitativo, pertanto il migliore uso previsto per il bene è quello residenziale.

La rilevazione dei prezzi è stata condotta acquisendo atti di compravendita dei beni immobili comparabili presso la piattaforma digitale STIMATRIC CITY e a seguire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina. La

ricerca ha prodotto due atti di compravendita di appartamenti destinati a civile abitazione ricadenti nella zona limitrofa al bene oggetto di stima.

Il Comparabile A si compone di un appartamento posto al piano quinto da ingresso, disimpegno, cucina, w.c., tre vani ed un balcone della superficie lorda di 100 mq con 10 mq di balconi e 140 mq di terrazza di copertura. L'immobile si affaccia sul Torrente Trapani ed è stato compravenduto con atto del 09.04.2021 a corpo alla cifra di € 126.513,00 (vd.All.3_Ricerca di mercato e scheda comparabile).

Il Comparabile B si compone di un appartamento posto al piano quinto composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno, locale wc, disimpegno e due balconi della superficie lorda di 116 mq con 45 mq di balconi e 12,50 mq di di posto auto coperto. L'immobile ricade all'interno del Compl Cappuccini sul viale Regina Margherita ed è stato compravenduto con atto del 28.05.2021 a corpo alla cifra di € 160.000,00 (vd. All.3).

L'analisi del mercato immobiliare relativamente al segmento di mercato in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima ha permesso di ricavare alcuni rapporti mercantili superficiali che esprimono la variazione tra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale. Tali prezzi sono stati espressi in termini di prezzi marginali che esprimono la variazione del prezzo al variare dell'unità della caratteristica immobiliare, presentando un segno positivo nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento di prezzo e un segno negativo nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo.

Il prezzo marginale della caratteristica data del contratto, DAT, determina l'aggiustamento dei prezzi rilevati per gli immobili comparabili alla data della stima secondo la formula $p(\text{dat}) = \text{Prz} * i/12$ (€/mese). Prz, prezzo del comparabile ed i , saggio di variazione annuo dei prezzi dello specifico segmento di mercato immobiliare. Nel caso specifico è stato registrato un segno negativo, giacché dall'analisi dei dati di mercato dell'OMI (Osservatorio del quotazioni Immobiliari) è stata registrata una diminuzione dei prezzi dal I SEM 2021 al II SEM 2021 con un saggio di devaluazione annuale $i = -1,79\%$ (vd. All.3). Il prezzo marginale per la caratteristica data, pDAT, aggiorna il prezzo del contratto di compravendita del comparabile A alla data della valutazione, calcolato secondo la formula $p(\text{dat}) = \text{PrzA} * i/12 = -188,26$ (€/mese) per il Comparabile A e $p(\text{dat}) = \text{PrzB} * i/12 = -238,10$ (€/mese) per il Comparabile B.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiale principale, S1, calcolato secondo la formula, $p(S1) = \text{Prz} / (S1 + \text{prb} * \text{Sb} + \text{prlastr} * \text{Slastr} + \text{rpac} * \text{Spac})$ = (Euro/mq), ($i = 2,3 \dots k$, comparabili), pari al rapporto tra il prezzo reale della compravendita, Prz e la somma della superficie principale S1 e di quella secondaria, Sb, superficie del balcone, Slastr, superficie del lastrico solare, Spac, superficie posto auto coperto con rb, rapporto mercantile del balcone, rlastr, rapporto mercantile del lastrico solare, rpac, rapporto mercantile del posto auto coperto. Assumendo dal mercato immobiliare per $\text{rb} = 0,25$, $\text{rlastr} = 0,10$ e $\text{rpac} = 0,50$, si determina quale prezzo marginale della caratteristica superficie principale del comparabile A, $pA(S1) = 1.085,95$ (Euro/mq) per il comparabile B, $pB(S1) = 1.200,75$ (Euro/mq). Pertanto, che si assume quale prezzo marginale della caratteristica superficie principale il prezzo medio minimo registrato, pari a $\text{PMM}(S1) = 1.085,95$ (Euro/mq).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiale del balcone, pr(Sb) è pari al prezzo della caratteristica superficiale principale, p(S1) per il rapporto mercantile del balcone, $\text{rb} = 0,25$, secondo la formula, $p(\text{Sb}) = p(S1) * \text{rb} = 271,49$ (Euro/mq).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiale lastrico solare, pr(Slastr) è pari al prezzo della caratteristica superficiale principale, p(S1) per il rapporto mercantile del lastrico solare, $\text{rlastr} = 0,10$, secondo la formula, $p(\text{Slastr}) = p(S1) * \text{rlastr} = 108,59$ (Euro/mq).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiale posto auto coperto, pr(Spac) è pari al prezzo della caratteristica superficiale principale, p(S1) per il rapporto mercantile del posto auto, ricavato dal mercato immobiliare nella misura di $\text{rpac} = 0,50$, secondo la formula, $p(\text{Spac}) = p(S1) * \text{rpac} = 542,97$ (Euro/mq).

In aggiunta a quanto sopra, sono state considerate altre caratteristiche, quali la presenza di uno o più servizi, SERV, il livello di piano LIV, lo stato di manutenzione STM e la panoramicità. A ciascuna caratteristica è stato assegnato un nomenclatore numerale e di seguito, determinato il prezzo marginale.

Il prezzo marginale della caratteristica livello di piano, LIV (n) è stato assunto positivo per la presenza dell'ascensore nel comparabile, pertanto stimando dal mercato immobiliare un saggio di variazione del livello di piano pari a $I=0,03$, considerato che rispetto al comparabile il Subject oggetto di stima si trova a un livello inferiore, si applica la formula $pi(LIV)(1-I)=pi*(I/1+I)$, che per il comparabile A è pari a $pA(LIV)(1-I)= 3.684,84$ (€/n) e per il comparabile B è pari a $pB(LIV)(1-I)= 4.660,19$ (€/n)

Il prezzo marginale del servizio SERV (n) è stato determinato con il metodo del costo deprezzato secondo la formula $p=C*(1-t/n)$, considerando il costo verosimile per la realizzazione di un nuovo locale wc, $C= € 5.000,00$, valutando la vita trascorsa del servizio dei comparabili, tenendo conto dell'età degli appartamenti e del presunto ultimo intervento di manutenzione si assume assunta una vetustà pari a $t= 10$ anni. Stimando la vita economica di un locale wc pari a $n=20$ anni, si determina un prezzo marginale per i servizi del comparabile A pari a $pASERV= € 2.500,00$.

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione, STM, è stato calcolato assegnando un punteggio alle condizioni del Subject e del comparabile (1=scarso;2=sufficiente e 3=buono), nella fattispecie scarso pari a 1 per lo stato manutenzione del bene oggetto di stima (si tiene conto della revisione dell'impianto elettrico e termico, della tinteggiatura delle pareti interne in particolare delle zone soggette a umidità, della revisione degli infissi, della sistemazione di parte della pavimentazione, della rifacimento del bagno) mentre ai comparabili A e B è stato assegnato un punteggio pari a 2 in quanto dalla lettura degli atti non si evincono necessità di manutenzioni piuttosto si presume che vista l'età anche per essi si debba tenere conto della revisione dell'impianto elettrico. Pertanto, sono stati conteggiati i costi per passare dallo stato 1 allo stato 2 stimando un intervento migliorativo per sanare i problemi presenti nel bene oggetto di stima, nella misura di € 20.000,00.

Altresi, si è tenuto conto dello stato di manutenzione delle facciate degli edifici comparabili e del bene oggetto di stima che rispetto al comparabile B necessita di una futura ristrutturazione al pari del comparabile A. Si computa in rapporto alla quota millesimale dell'immobile una quota ritenuta congrua per l'appartamento pari a € 8.000,00.

Il prezzo marginale della caratteristica panoramicità prPAN tiene conto del fatto che entrambi i comparabili sono panoramici a differenza del bene oggetto di stima. Tenuto conto che sede di stima dei canoni degli immobili ricadenti all'interno del complesso in oggetto, sono stati recuperati comparabili con e senza panoramicità e che è stata rilevata un'incidenza della panoramicità sul valore di mercato tra il 10% ed il 15% a seconda dei casi, si assume congruo stimare per la caratteristica panoramicità il 10% del PMM ovvero $prPAN(n)=108,59$ €/mq.

La tabella di valutazione aggiusta il prezzo del comparabile per ciascuna caratteristica immobiliare rispetto al Subject oggetto di stima, determinando quale più probabile valore di mercato l'appartamento oggetto di stima il valore in ct €118.546,00 pari a circa 800,00 (Euro/mq) pari alla media dei valori registrati, registrando una divergenza percentuale del 1% ritenuta accettabile [div (MAX-MIN)/MIN<10%] (vd. All.4_Tabella di valutazione)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 118.546,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.546,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 118.546,00

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del prezzo di mercato è stata redatta secondo International Valuation Standards (IVS) che si configura come segue: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni. (ABI-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2015, 2018, Regolamento UE 575/2013). In particolare:

... l'importo stimato ... si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato.

Il migliore prezzo che un venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere

... un bene ... l'immobile va analizzato insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche economiche, giuridiche e di altra natura.

... verrebbe venduto ... si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. È quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato.

... alla data della valutazione ... stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la vendita, non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe non essere adeguato o corretto.

... tra un acquirente consenziente ... si tratta di un acquirente che ha intenzione di comprarlo ma non è costretto a farlo, non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo.

... un venditore ... il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato alle condizioni di mercato, per il migliore prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia.

... in condizioni di eguaglianza ... implica che le parti non abbiano fra loro un rapporto particolare o speciale. si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente.

... dopo un'adeguata promozione commerciale ... al fine di cedere il bene al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile, la durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni del mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di potenziali acquirenti.

... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa ... implica che entrambe le parti, il venditore e l'acquirente, siano bene informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data della valutazione.

... e senza costrizioni ... si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Gli International Valuation Standards (IVS) considerano tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile, il metodo del Market Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Tale metodo è basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili scambiati di recente e di prezzo noto e consiste nell'applicare una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: Grimaldi-Barca immobiliare, Minutoli immobiliare osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare, O.M.I. Agenzia delle Entrate di Messina, Immobiliare.it on-line, ed inoltre: ricerca di atti di compravendita con STIMATRIX CITY portale dei valutatori on-line.

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 mq	cons. accessori mq	Valore Intero	Valore Diritto
	Appartamento				
A	con posto auto esterno e cantina	151,38	0,00	€ 118.546,00	€ 118.546,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota

Vista la conformazione del bene si esprime un giudizio negativo ai fini della divisione del bene

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par.8.1)

€ 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova-

€ 115.045,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 17.257,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vd. cap. 5):

€ 1.127,31

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 97.789,00