



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 220/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**FIRE S.P.A.**

DEBITORE:

... omissis ...

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Lisa Bottari**

CF:BTTL5I71H65F158R

con studio in MESSINA (ME) VIA PLACIDA, 6

telefono: 3406127464

fax: 09041598

email: lisabottari@tiscali.it

PEC: lisa.bottari@archiworldpec.it

**Premesse**

---

Con Decreto del 3/5/2022, , la Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, emetteva il Decreto di nomina, della sottoscritta arch. Lisa Bottari - con studio professionale a Messina in Via Placida, 6 iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Messina con n. 1606 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Messina con n. 2047, -come Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del bene pignorato nel procedimento in epigrafe R.G. n. 220/2021. Con il medesimo provvedimento disponeva che lo stesso esperto nominato prestasse giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione. Dopo aver prestato il giuramento di rito, ho preso visione del fascicolo in oggetto e, dopo averne studiato gli atti e la documentazione in esso contenuti, ho provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Messina, le planimetrie catastali per una corretta identificazione del bene oggetto di stima.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, la sottoscritta presentava una richiesta in data 20/03/2023 indirizzata all'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina, avente come oggetto: "Eventuale nomina custode giudiziario procedura N. 220/2021 R.G.Es.". Tale richiesta informava della difficoltà nel completare i sopralluoghi nei luoghi oggetto di pignoramento immobiliare. In particolare, la scrivente indicava di aver effettuato tre tentativi di accesso in date 03/06/2022, 27/07/2022 e 30/01/2023.

Successivamente alla suddetta richiesta, sono stati eseguiti due sopralluoghi in presenza del custode giudiziario nominato. Nel primo sopralluogo, avvenuto in data 03/05/2023, è stata effettuata un'ispezione dell'immobile. Durante il sopralluogo riscontravo una situazione leggermente difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria in mio possesso estrapolata dalla banca dati catastale, pertanto si rendeva necessario un specifico rilievo planimetrico che, vista l'assenza di mobili e suppellettili, eseguivo nel secondo sopralluogo, datato 13/06/2023. La presenza del custode giudiziario, avv. Edoardo Bucca, ha facilitato il

regolare svolgimento delle operazioni peritali, consentendo una valutazione più approfondita del bene oggetto di stima.

Dopo accurato studio della documentazione summenzionata, degli elementi raccolti anche presso l'amministratrice del condominio, avv. Chiara Ientile, nonché, dall'effettuazione di indagini di mercato e informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare, la sottoscritta CTU ha redatto la presente relazione.

Messina,

05/03/2024

La C.T.U.

arch. Lisa Bottari

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MESSINA Viale Annunziata 11 is 539, della superficie commerciale di **124,21** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ... omissis ...
- 1/2 di piena proprietà ... omissis ...

Appartamento al primo piano in uno stabile di quattro piani fuori terra con 8 unità immobiliari, con ingresso da una scalinata che si innesta sul viale Annunziata e prospetta sulla via Città di Genova. L'ingresso allo stabile, senza ascensore, avviene attraverso il portone dotato di citofono con la relativa pulsantiera. L'appartamento è composto da 3 camere da letto, una cucina, un salone/soggiorno, due bagni, un ripostiglio, un balcone e una veranda chiusa con una struttura precaria, creando un piccolo vano quale disimpegno tra la cucina e un wc qui realizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 1013 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/4, classe 13, consistenza 6,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: viale annunziata 11 IS 539, piano: 1, intestato a ... omissis ...

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>124,21 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 117.010,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 99.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/03/2024</b>

### 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 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 21/10/2003 a firma di Notaio Gaetano Parisi ai nn. 10639 di repertorio, iscritta il 23/10/2003 a Messina ai nn. 3992/30143, a favore di **Banca Antoniana Popolare Veneta SPA**, contro ... *omissis* ..., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 155.000,00 €.

Importo capitale: 77.500,00 €.

Durata ipoteca: 19 anni

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 12/02/2007 a firma di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 2490/2007 del 12/02/2007 IPOTECA LEGALE ai nn. 2490/2007 di repertorio, iscritta il 22/02/2007 a Messina ai nn. 1386/7590, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2021 a firma di Uff. Giud. Unep Presso Corte d'Appello di Messina ai nn. 3149 di repertorio, trascritta il 25/02/2022 a Messina ai nn. 4011/5041, a favore di **Amco-asset Management Company Spa**, contro ... *omissis* ..., derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DI ABITAZIONE CASA FAMILIARE, stipulata il 18/09/2015 a firma di TRIBUNALE CIVILE ai nn. 3210/2015 di repertorio, trascritta il 14/10/2015 a Messina ai nn. 18953/25800, a favore di ... *omissis* ..., contro ... *omissis* ..., derivante da Ordinanza dal presidente delegato del Tribunale di Messina

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DI ABITAZIONE CASA FAMILIARE, stipulata il 30/12/2015 a firma di Tribunale Civile di Messina ai nn. 25450/2015 di repertorio, trascritta il 12/02/2016 a Messina ai nn. 2583/3380, a favore di ... *omissis* ..., contro ... *omissis* ..., derivante da Atto Tribunale Civile di Messina

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 160,50
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 187,25
Millesimi condominiali:	165.309
Ulteriori avvertenze:	
Millesimi di scala 168,096	
Il debito risultante dalla contabilità condominiale:	
• Spese ordinarie 7.588,36	
• Spese ristrutturazione prospetto 8.054,33	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

... **omissis** ... per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/2003), con atto stipulato il 21/10/2003 a firma di Notaio Gaetano Parisi ai nn. 10638/3531 di repertorio, trascritto il 23/10/2003 a Messina ai nn. 23794/30142

... **omissis** ... per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/2003), con atto stipulato il 21/10/2003 a firma di Notaio Gaetano Parisi ai nn. 10638/3531 di repertorio, trascritto il 23/10/2003 a Messina ai nn. 23794/30142

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare in esame, è stato costruito negli anni '50 come casa popolare (da I.N.A. Casa?) e accatastato nel 1958; sia presso l'archivio del Comune di Messina che del Genio Civile, non è stato possibile rintracciare il fascicolo relativo alla realizzazione dell'immobile. Si ritiene comunque, sia per il tipo di edilizia (economica e popolare) che per l'epoca di costruzione (ante '67), che l'immobile sia da ritenersi legittimo e che il mancato rinvenimento delle relative pratiche edilizie sia unicamente riconducibile a smarrimento/disordine presso gli archivi consultati, in quanto comunque conforme sostanzialmente a quanto presente in Catasto dal 1958.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DDR 686/2002, DDG 34 DRU/2013,

DDG 128 DRU/2013, DDG 99/2014, l'immobile ricade in zona Piano Particolareggiato di Risanamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 65 Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come da mandato si è proceduto ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo alla correzione della planimetria della unità immobiliare non regolarmente accatastata, si è pertanto dovuto procedere con la soppressione del sub 3 e la costituzione del sub 35.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria di impianto la veranda è aperta su due lati, la stessa è stata chiusa con struttura precaria e parzialmente adibita a wc.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione dell'abuso, ovvero demolizione tramezzo e gradino, rimozione scarichi e sanitari, ripristino infissi.

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnici per presentazione pratica al comune: €1.000,00
- demolizione opere abusive: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a chiusura veranda e wc

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: già regolarizzate

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'immobile è presente un impianto termico composto dall'impianto di distribuzione e dai caloriferi in alluminio presenti, non è però presente la caldaia che era posta nella veranda, qui sono infatti visibili i punti di allaccio alla caldaia stessa già predisposti; sono presenti tre split di diverse marche tipologie e epoche, gli impianti presenti non erano corredati da un libretto di impianto e non è stato possibile richiederne uno nuovo in quanto la caldaia non è presente e gli split non sono sottoponibili a verifica in quanto non è presente un contratto di fornitura di energia elettrica; per tali motivi l'Attestato di Prestazione energetica è stato redatto con un impianto simulato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Installazione della caldaia, redazione e rilascio di libretto di impianto e registrazione impianti presso catasto regionale impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- installazione caldaia: €1.000,00
- tecnico per rilascio libretto di impianto: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN MESSINA VIALE ANNUNZIATA 11 IS 539

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Viale Annunziata 11 is 539, della superficie commerciale di **124,21** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (... omissis ...)
- 1/2 di piena proprietà (... omissis ...)

Appartamento al primo piano in uno stabile di quattro piani fuori terra con 8 unità immobiliari, con ingresso da una scalinata che si innesta sul viale Annunziata e prospetta sulla via Città di Genova. L'ingresso allo stabile, senza ascensore, avviene attraverso il portone dotato di citofono con la relativa pulsantiera. L'appartamento è composto da 3 camere da letto, una cucina, un salone/soggiorno, due bagni, un ripostiglio, un balcone e una veranda chiusa con una struttura precaria, creando un piccolo vano quale disimpegno tra la cucina e un wc qui realizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 1013 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/4, classe 13, consistenza 6,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: viale annunziata 11 IS 539, piano: 1, intestato a ... omissis ...

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

### SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da tennis

buono 

centro commerciale

scarso 

centro sportivo

buono 

cinema

molto scarso 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

musei	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 112 km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 20 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 3,5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 400 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al fabbricato avviene da una breve scalinata sul Viale Annunziata, oltrepassato il portone in vetro e alluminio, attraverso le scale, si giunge al primo piano sul quale affaccia la porta d'ingresso. Varcata la soglia ci si trova nell'ingresso/corridoio sul quale aprono 7 porte, la prima porta sulla destra immette nel salone, la prima porta sulla sinistra dà l'accesso alla cucina dalla cui si accede a un vano, dove era posizionata la caldaia, su cui apre la porta di un wc, tale zona e il connesso wc sono stati creati chiudendo la veranda con una struttura precaria in alluminio e vetri; sul corridoio affacciano le porte del bagno, di una camera da letto, dello sgabuzzino, e di 2 altre camere; nel salon e è presente un balcone che affaccia su area condominiale; tutte le camere, così come il ripostiglio, sono fornite di finestre e prospettano su spazi di distacco dai fabbricati limitrofi e aree condominiali, la finestra presente nel bagno però apre sul wc creato nella chiusura nella veranda. L'appartamento è in buono stato, sono stati eseguiti recentemente lavori di manutenzione in tutto l'appartamento e modifiche nell'area della cucina/veranda che però non sono state portate a termine; il fabbricato avrebbe bisogno di alcuni lavori di manutenzione ordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di ceramica	scarso	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in metallo e vetro	mediocre	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	buono	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in ceramica	nella media	
<i>scaie</i> : centrale con rivestimento in marmo	nella media	
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio conformità: conforme	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme in parte	nella media	
<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: da verificare	al di sotto della media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	
<i>fognatura</i> : con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme	nella media	
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare	nella media	
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	

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
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento	117,65	x	100 %	=	117,65
balcone	2,28	x	25 %	=	0,57
veranda	7,49	x	80 %	=	5,99
<b>Totale:</b>	<b>127,42</b>				<b>124,21</b>



Planimetria

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: A2

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 992,06 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: A4  
Superfici principali e secondarie: 136  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.102,94 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/03/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: A2  
Superfici principali e secondarie: 131  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 110.000,00 pari a 839,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2023  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: A2  
Superfici principali e secondarie: 124  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 21.474,00 pari a 173,18 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/05/2023  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: A2  
Superfici principali e secondarie: 115  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 117.000,00 pari a 1.017,39 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/09/2023  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: A2  
Superfici principali e secondarie: 115  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 175.000,00 pari a 1.521,74 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/04/2021  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: A2  
Superfici principali e secondarie: 121  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.363,64 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/10/2021  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: A2  
Superfici principali e secondarie: 128  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (08/01/2024)  
Domanda: Fascia/zona: Centrale/MUSEO - V.LE LIBERTA` - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE  
Codice zona: B2  
Offerta: Tipologia: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: Normale  
Valore minimo: 970,00  
Valore massimo: 1.450,00  
Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (08/01/2024)  
Domanda: Fascia/zona: Semicentrale/VILL.PARADISO-VILL.S.AGATA-PAPARDO-FARO SUPERIORE Codice zona: C2  
Offerta: Tipologia: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: Normale  
Valore minimo: 870,00  
Valore massimo: 1.300,00  
Borsino Immobiliare (08/01/2024)  
Domanda: ZONA MUSEO V.LE LIBERTA TORRENTEGAZZI ZONAFALCATA  
Offerta: Abitazioni in stabili di 2° fascia  
Valore minimo: 713,00  
Valore massimo: 1.081,00  
Borsino Immobiliare (08/01/2024)  
Domanda: ZONA VILL. PARADISO VILL. S. AGATA PAPARDO FARO SUPERIORE  
Offerta: Abitazioni in stabili di 2° fascia  
Valore minimo: 719,00  
Valore massimo: 1.098,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella banca dati della Agenzia delle Entrate, la media dei corrispettivi dichiarati nel periodo compreso tra gennaio 2021 e settembre 2023, per appartamenti con metratura compresa tra i 115 mq ed i 135 mq e posizionato in un raggio di 300 m da quello oggetto di stima, è di 1.032.58 €/mq essendo l'immobile in questione posto quasi a confine di due zone OMI (la B2 e la C2) e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si è fatto riferimento alla media

aritmetica dei valori minimi e massimi per abitazioni di tipo economico, pertanto  $((970+1.450,00):2 + (870,00+1.300,00):2):2 = \underline{1.147,50}$  €/mq.

Per lo sviluppo del calcolo della valutazione si è scelto di fare riferimento anche ai valori del Borsino Immobiliare prendendo il valore medio delle Abitazioni in stabili di seconda fascia delle due zone sul cui confine è posto l'immobile oggetto di stima, avremo quindi:  $(897,00+909,00):2 = \underline{903,00}$  €/mq

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene:  $(1.032,58+1.147,50+903,00):3 = \underline{1.027,69}$  €/mq visto lo stato dell'immobile e la necessità di effettuare alcuni lavori all'interno dell'immobile, si ritiene corretto arrotondare a **1.000,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,21 x 1.000,00 = **124.210,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.210,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.210,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,21	0,00	124.210,00	124.210,00
				<b>124.210,00 €</b>	<b>124.210,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.010,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 17.551,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 187,25</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 271,25</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 99.000,00</b>

data 05/03/2024

il tecnico incaricato  
Lisa Bottari

## **ELENCO ALLEGATI**

- 1. FOTOGRAFIE**
  - 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PLANIMETRIE**
  - 3. ANALISI QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE**
  - 4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONE DI NON ESISTENZA IMPIANTO**
  - 5. VISURE**
  - 6. DOCFA**
  - 7. DEBITI CONDOMINIO**
-