



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

157/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Red Sea SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Domenico Armaleo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2022

TECNICO INCARICATO:

GIULIANA BERTINO

CF: BRTGLN82R51F158N

con studio in ROMETTA (ME) VIA XXV APRILE, 1 - COMPL. LA NORIA

telefono: 0909963244

email: giulianabertino@hotmail.it

PEC: giuliana.bertino@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MESSINA Via Consolare Valeria, villaggio Pistunina, della superficie commerciale di **109,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, ubicata al piano primo e secondo di un fabbricato sito in Messina, Via Consolare Valeria.

L'abitazione oggetto della presente esecuzione, censita al Catasto fabbricati nella categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, si sviluppa su n.2 livelli: il primo dei quali risulta essere costituito da un unico ambiente destinato a soggiorno/pranzo, una camera da letto ed un bagno, attraverso una scala interna è possibile raggiungere il livello superiore, corrispondente ad un piano sottotetto, destinato a locali di sgombero, ripartito in ulteriori n.3 ambienti.

La costruzione del fabbricato ove ricade il cespite in oggetto è avvenuta in epoca remota, antecedente l'uno settembre 1967. Nell'abitazione in oggetto, posta ai piani primo e sottotetto, sono stati eseguiti degli interventi di ristrutturazione autorizzati, ai sensi dell'art.9 della L.R.37/85 con istanza presentata presso l'ufficio comunale Ripartizione Urbanistica in data 09/04/2002 prot.2/2629.

Detto fabbricato sembra non sia stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, la stessa considerazione può essere estesa all'appartamento sopra descritto. Sommarariamente lo stabile e, nello specifico, l'abitazione oggetto di valutazione versano di un non ottimale stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, ha un'altezza interna di ml 2,75. Identificazione catastale:

foglio 152 particella 97 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 10, consistenza 6 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Consolare Valeria, piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da VARIAZIONE del 11/12/2002 protocollo n. 348283 in atti dal 11/12/2002 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- STALLE ABITAZIONE (n. 13882.1/2002)

Coerenze: L'immobile confina a Sud con Via Consolare Valeria, ad Ovest con vano scala, a Nord con proprietà altra ditta e ad Est con unità immobiliare altra ditta.

L'intero edificio sviluppa n.3 elevazioni fuori terra. Immobile costruito in epoca antecedente il 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.096,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.386,40
Data della valutazione:	29/05/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal ***DATO OSCURATO*** ospite in qualità di amico del proprietario, l'immobile non risulta locato.

In data 03/05/2022 il sottoscritto Consulente Tecnico, previa comunicazione alle parti (allegati n.11-12), si è recato sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali. Sui luoghi era presente il ***DATO OSCURATO*** ospite del ***DATO OSCURATO***, proprietario dell'immobile in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto esposto a seguire viene riportato giusta relazione notarile, redatta in data 13/10/2021 dal Notaio Giulia Messina Vitrano (allegato n.3), ed ispezione ipotecaria effettuata in data 25/05/2022 (allegato n.7).

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, *iscrizione nn.25082/7426 del 13/06/2007* nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 08/06/2007 Numero di repertorio 91590/23104 a firma del notaio BRUNI Giuseppe sede Messina, a favore di BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA sede LODI, contro ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (quale debitore non datore di ipoteca).

Importo ipoteca: €220.000

Importo capitale: €110.000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, *trascrizione nn.26488/20781 del 04/10/2021* nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2021 Numero di repertorio 1960 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MESSINA sede Messina, a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV), contro ***DATO OSCURATO***.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato per il quale non è stato costituito un condominio, per la seguente motivazione non è stato possibile quantificare eventuali spese ordinarie o straordinarie di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 08/06/2007 a firma di Notaio BRUNI Giuseppe ai nn.14752.1/2007 di repertorio, trascritto il 14/06/2007 a Messina ai nn.91589

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 01/07/2003 a firma di Notaio MINUTOLI Mariagrazia ai nn.15346.1/2003 di repertorio, trascritto il 07/07/2003 a Messina ai nn.35087

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I locali oggetto della presente esecuzione si trovano al piano primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato di antica edificazione sito in Messina, Via Consolare Valeria – villaggio Pistunina. Come da mandato, il sottoscritto CTU ha effettuato le opportune indagini presso i competenti uffici allo scopo di verificare la regolarità tecnico - amministrativa del cespite oggetto di valutazione.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare la richiesta di accesso agli atti presso: l'ufficio tecnico comunale – Dip. Urbanistica (allegato n.8); presso gli uffici del Genio Civile della Provincia di Messina (allegato n.9); oltre che presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio – Catasto (allegati n.4-5). Ad eccezione di quanto è stato possibile rilevare dalla verifica catastale, le richieste inoltrate presso l'Ufficio tecnico Comunale e gli Uffici del Genio Civile non hanno dato alcun esito.

Le uniche informazioni pervenute in merito alla regolarità tecnico-amministrativa dell'immobile sono state rilevate attraverso l'acquisizione del contratto di compravendita del cespite in oggetto (allegato n.10).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Quanto esposto a seguire viene riportato giusto contratto di COMPRAVENDITA, stipulato il 08/06/2007 a firma di Notaio BRUNI Giuseppe ai nn.14752.1/2007 di repertorio.

In merito alla regolarità tecnico – amministrativa dell'immobile, nell'atto sopra citato, viene dichiarato quanto segue:

“che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1.9.1967;

- *nell' immobile in oggetto sono stati eseguiti, ad iniziativa e cura della parte venditrice che ne da conferma, lavori per i quali è stata inoltrata alla Direzione Dipartimentale n.7 Politica del Territorio Ufficio Logistico del Comune di Messina, comunicazione ai sensi dell'art. 9 della R.L.37/85 e successive modifiche ed integrazioni, per esecuzione di opere interne;*
- *tale domanda di autorizzazione è stata presentata, munita di tutta la documentazione necessaria, all'ufficio comunale Ripartizione Urbanistica in data 09/04/2002 prot. n. 2/2629;*
- *nei termini previsti dalla legge, il Comune e per esso l'ufficio competente, non ha avanzato alcuna richiesta di integrazione della documentazione;*



- *non sono stati comunicati provvedimenti di diniego della richiesta autorizzazione, nè provvedimenti di annullamento o revoca della medesima;*
- *per l'inizio dei lavori è stata redatta apposita perizia asseverata.”*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale (Variante Generale - rielaborazione totale in adeguamento al parere del c.r.u. n. 876 del 11/10/1993)

L'immobile ricade in zona A1 – immobili di interesse storico, monumentale o ambientale

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.32 Zone A1 – immobili di interesse storico, monumentale o ambientale

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione.

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura.

Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A..

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come sopra detto, il sottoscritto tecnico ha effettuato le necessarie indagini presso i competenti uffici allo scopo di verificare la regolarità tecnico-amministrativa dell'unità immobiliare oggetto di interesse, rilevando che:

l'immobile oggetto di valutazione è parte di un fabbricato di antica edificazione realizzato in epoca antecedente l'anno 1967;

in data 09/04/2002 con prot. n.2/2629 è stata presentata istanza relativa all'esecuzione di opere interne ai sensi dell'art.9 della L.R.37/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' stato possibile rilevare quanto appena riportato esclusivamente attraverso l'atto di compravendita poiché gli Uffici interrogati (Urbanistica e Genio Civile) – probabilmente a causa della vetustà dell'istanza o poiché si tratta di documenti mai stati digitalizzati e conseguentemente difficili da reperire – non hanno dato alcun esito alle domande inoltrate.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03/05/2022 è stato possibile verificare, inoltre, la corrispondenza tra la documentazione reperita Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Da quanto riscontato in sede di sopralluogo, effettuato in data 03/05/2022, i locali in oggetto presentano alcune difformità per quanto attiene alla distribuzione interna.

Il primo livello dell'abitazione risulta essere costituito da un unico ambiente zona giorno/cottura, da una camera da letto, da un bagno e da una scala che permette l'accesso al livello superiore. Il secondo livello (sottotetto) risulta essere pressoché conforme a quanto autorizzato, quantomeno nella ripartizione dei vani, bisogna evidenziare, tuttavia, che i n.3 ambienti di cui si compone (oltre spazio di disimpegno), autorizzati quali locali di sgombero, hanno subito un mutamento di destinazione: n.2 dei quali risultano essere utilizzati come camere da letto ed il terzo risulta essere un secondo bagno per l'abitazione. In difformità a quanto descritto nell'atto di compravendita e da quanto rappresentato nella planimetria catastale, reperita in data 31/01/2022 (allegato n.5).

Tali difformità sono regolarizzabili amministrativamente attraverso CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria per Interventi di Edilizia Libera (art. 6 c. 2 lett. a) e c) del D.P.R. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16 agosto 2016 n. 16).

Trattandosi di Interventi già realizzati, oltre gli oneri di istruttoria legati alla presentazione dell'istanza, sarà necessario pagare una sanzione corrispondente ad €1.000,00 (secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001). Sarà inoltre, opportuno provvedere a dismettere le camere da letto ricostituendo n.2 locali di sgombero e demolire il bagno, realizzando, in sostituzione, un buttatoio a servizio del piano sottotetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'art.6, comma2.

D.P.R. 06/06/2001 n.380: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

L'immobile presenta alcune difformità in merito alla distribuzione degli spazi interni, in particolar modo per quanto attiene alla destinazione d'uso dei vani costituenti il piano sottotetto.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

in sede di sopralluogo è stato possibile verificare la corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di compravendita, nella visura catastale, oltre che la corrispondenza con l'ultima planimetria in atti (reperibile presso l'Agenzia del Territorio). L'unico dato da verificare ed eventualmente da rettificare corrisponde al numero civico, "n.28", corrispondente in realtà all'ingresso di un fabbricato poco distante, apparentemente abbandonato e della medesima tipologia oltre che del medesimo periodo storico dell'immobile in oggetto.

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



BENI IN MESSINA, VIA CONSOLARE VALERIA- VILLAGGIO PISTUNINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Consolare Valeria, villaggio Pistunina, della superficie commerciale di **109,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, ubicata al piano primo e secondo di un fabbricato sito in Messina, Via Consolare Valeria.

L'abitazione oggetto della presente esecuzione, censita al Catasto fabbricati nella categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, si sviluppa su n.2 livelli: il primo dei quali risulta essere costituito da un unico ambiente destinato a soggiorno/pranzo, una camera da letto ed un bagno, attraverso una scala interna è possibile raggiungere il livello superiore, corrispondente ad un piano sottotetto, destinato a locali di sgombero, ripartito in ulteriori n.3 ambienti.

La costruzione del fabbricato ove ricade il cespite in oggetto è avvenuta in epoca remota, antecedente l'uno settembre 1967. Nell'abitazione in oggetto, posta ai piani primo e sottotetto, sono stati eseguiti degli interventi di ristrutturazione autorizzati, ai sensi dell'art.9 della L.R.37/85 con istanza presentata presso l'ufficio comunale Ripartizione Urbanistica in data 09/04/2002 prot.2/2629.

Detto fabbricato sembra non sia stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, la stessa considerazione può essere estesa all'appartamento sopra descritto. Sommarariamente lo stabile e, nello specifico, l'abitazione oggetto di valutazione versano di un non ottimale stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, ha un'altezza interna di ml 2,75. Identificazione catastale:

foglio 152 particella 97 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 10, consistenza 6 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Consolare Valeria, piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da VARIAZIONE del 11/12/2002 protocollo n. 348283 in atti dal 11/12/2002 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- STALLE ABITAZIONE (n. 13882.1/2002)

Coerenze: L'immobile confina a Sud con Via Consolare Valeria, ad Ovest con vano scala, a Nord con proprietà altra ditta e ad Est con unità immobiliare altra ditta.

L'intero edificio sviluppa n.3 elevazioni fuori terra. Immobile costruito in epoca antecedente il 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di un centro abitato, le zone limitrofe hanno la medesima destinazione. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

centro sportivo

buono



negozi al dettaglio

al di sopra della la media



attività commerciali

al di sopra della la media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accertamenti tecnici:

Ubicazione: Comune di Messina

Indirizzo: Via Consolare Valeria – villaggio Pistunina

Tipologia: Abitazione di tipo popolare categoria A/4

Vetustà: oltre i 50 anni

Coerenze:

Il fabbricato ove insiste l'unità oggetto di valutazione, risulta essere ubicato nel comune di Messina, nello specifico nel villaggio Pistunina. Detto fabbricato si sviluppa su n.3 elevazioni fuori terra, ovvero n.2 elevazioni fuori terra oltre piano sottotetto, risulta, inoltre, essere stato realizzato in epoca remota. Le unità immobiliari di cui si compone sono destinate a civile abitazione.

L'appartamento, ubicato al piano primo e sottotetto dello stabile sopra descritto, è censito al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 152 part.97 sub.8.



Confini:

L'immobile confina a Sud con Via Consolare Valeria, ad Ovest con vano scala, a Nord con proprietà altra ditta e ad Est con unità immobiliare altra ditta.

Caratteristiche costruttive del fabbricato:

- Palazzina su tre livelli fuori terra;
- Realizzata da oltre 50 anni;
- Struttura in muratura portante;

Descrizione dei luoghi:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere posta al piano primo e sottotetto di un antico fabbricato ubicato in zona periferica, e discretamente servita, del Comune di Messina. Il fabbricato in oggetto destinato ad abitazioni di tipo popolare, realizzato con struttura portante in muratura, risulta ricadere in zona A1 del PRG del Comune di Messina, zona in cui ricadono immobili di interesse storico, monumentale o ambientale. L'appartamento, oggetto della presente esecuzione, si trova in un non ottimale stato di conservazione. Dotato di superficie commerciale pari a mq 109,00, si compone: al primo livello di un unico ambiente destinato a soggiorno/pranzo, dotato di angolo cottura, n.1 camera da letto e bagno. La zona giorno risulta, inoltre, essere dotata di un affaccio su un balcone di pertinenza prospettante la Via Consolare Valeria. Attraverso una scala interna si raggiungere il livello superiore, costituito da n.2 camere, la cui unica bucaitura corrisponde ad un lucernaio in copertura, e da un ulteriore bagno a servizio dell'abitazione. Tali ambienti sono stati autorizzati quali locali di sgombero e risulta necessario che possano essere ricostituiti con la destinazione d'uso prevista. L'accesso all'abitazione descritta, avviene attraverso un corpo scala che collega direttamente il piano terreno al pianerottolo d'ingresso all'immobile in oggetto.

Descrizione delle finiture e degli impianti:

L'immobile, di antica edificazione, ha subito nel tempo degli interventi di ristrutturazione tali da averne determinato la conformazione attuale. Dotato di struttura portante in muratura e c.a., il fabbricato è stato oggetto di un intervento di sostituzione della copertura originaria, con una nuova costituita da una struttura in legno, a falde, rifinita internamente con perlinato e dotata complessivamente di n.3 lucernai che permettono il ricambio d'aria e luce agli ambienti del piano sottotetto. Gli interventi di ristrutturazione hanno comportato anche la sostituzione delle finiture originarie dall'abitazione: i pavimenti di tutto l'appartamento sono in gres porcellanato; a parete, in cucina e nei bagni, sono presenti rivestimenti in ceramica, mentre le pareti di tutto il resto dell'abitazione sono tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio; le porte in legno. Sommarariamente non si tratta di finiture di particolare pregio. Soltanto il prospetto principale ha mantenuto, ad eccezione degli infissi, l'estetica originale. L'abitazione non è dotata di un impianto per la climatizzazione invernale ad eccezione della predisposizione dello stesso rilevabile in alcuni punti dell'appartamento. In sede di sopralluogo, inoltre, è stato possibile riscontare la presenza di numerosi fenomeni di infiltrazione di acqua provenienti prevalentemente dalla facciata e per i quali sarebbe opportuno operare degli interventi di ripristino.

CLASSE ENERGETICA:



[139,10 KWh/m²/anno]



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda abitazione	74,00	x	100 %	=	74,00
Superficie locali sottotetto	67,50	x	50 %	=	33,75
Superficie complessiva balconi	3,80	x	30 %	=	1,26
Totale:	145,30				109,01

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate_ secondo semestre 2021

Domanda: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio di Messina e comuni limitrofi

Domanda: Valore di mercato per immobili a destinazione residenziale stimato per l'ultimo triennio

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è scelto di effettuare la valutazione riferendosi al **procedimento di stima sintetica per comparazione**:

tale procedimento si basa sul riferimento di valori unitari di mercato che beni, con caratteristiche simili a quelli dei cespiti da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche della generica conoscenza del mercato in zona e delle condizioni generali, sopra riportate, in cui si trova l'immobile.

Una volta rilevato il più probabile valore di mercato (€/mq) si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati calcolati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche (localizzazione) e delle caratteristiche intrinseche (età e stato conservativo) del manufatto. Il costo unitario dell'immobile in oggetto va computato, dunque, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, per cui si è tenuto in considerazione: lo stato di conservazione del fabbricato ove l'immobile in oggetto ricade, del livello delle finiture interne, dello stato di manutenzione degli infissi, di pareti ed impianti, oltre che della posizione e dell'appetibilità dal punto di vista commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova al piano primo e sottotetto di un fabbricato di non di particolare pregio, realizzato da oltre 50 anni. L'intorno è dotato di servizi e non troppo distante dai percorsi principali che attraversano il centro abitato. Le unità abitative che compongono lo stabile sono classificate come unità di tipo economico, con livello di finiture modesto ed ormai datato.



Sono scaturite dalle seguenti considerazioni:

- L'immobile è posto al piano primo e sottotetto di un fabbricato costruito da oltre 50 anni;
- L'immobile fa parte di un fabbricato non di pregio;
- L'immobile alla data del sopralluogo appariva un mediocre stato di manutenzione.

Superficie abitazione al piano primo:

Sup lorda: 74,00 mq

Superficie locali di servizio, piano sottotetto:

Superficie lorda: 67,50 mq (50%)

Superficie complessiva balconi:

Superficie utile: 3,80 mq (30%)

Sulla base delle indagini effettuate si è scelto di far riferimento al valore degli immobili commerciali al mq riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornati al secondo semestre 2021 (allegato n.15), considerando, per altro, che i valori forniti si discostano di poco da quelli proposti dalle agenzie immobiliari interpellate.

Il valore di mercato ricavato è di 930,00 €/mq e corrisponde alla media tra il valore minimo (760,00 €/mq) e massimo (1.100,00 €/mq) riportati.

Coefficienti di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Coefficienti di differenziazione utilizzati si riferiscono a:

Fabbricato antico/ edilizia economica / mediocre stato di conservazione

Coefficiente globale unico: 0,8

Valore medio di mercato= 930 €/mq

$930 \text{ €/mq} \times 0,8 = 744,00 \text{ €/mq}$ valore unitario

$744,00 \text{ €/mq} \times 109,00 \text{ mq} = 81.096,00 \text{ €}$ valore di mercato dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **81.096,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.096,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.096,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri e metodi di stima:

Valutazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Si tratta di determinare il valore congruo dell'immobile tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra quelli possibili di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Come la "dottrina economica estimale" insegna, il bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più



probabile valore di mercato" dell' immobile in esame. Analizzando maggiormente quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistono due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione. Il primo diretto (sintetico) ed il secondo indiretto (analitico). Si è scelto di effettuare tale valutazione riferendosi al primo procedimento ovvero quello diretto. Tale procedimento si concretizza nell'effettuare una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con i beni da stimare.

Determinazione del valore: stima sintetica comparativa.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, come dinanzi accennato, sul riferimento di valori unitari di mercato che beni, con caratteristiche simili a quelli dei cespiti da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate, della generica conoscenza del mercato in zona e delle condizioni generali, sopra riportate, in cui si trova l'immobile. Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati calcolati tenendo conto di caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Agenzia Del Territorio - Ufficio Provinciale Di Messina; Ufficio Tecnico del Comune di Messina; agenzie: Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina; osservatorio del mercato immobiliare OMI - Agenzia del Territorio

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	109,00	0,00	81.096,00	81.096,00
				81.096,00 €	81.096,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.096,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	€ 7.709,60
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.386,40

data 29/05/2022

il tecnico incaricato
GIULIANA BERTINO

