

TRIBUNALE DI MESSINA  
PROCEDURA ESECUTIVA  
176/2019 R.G.ES.

*PERIZIA  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

*ESPERTO INCARICATO: ARCH. MARINA SCIABA'*

Pec: [marina.sciaba@archiworldpec.it](mailto:marina.sciaba@archiworldpec.it)

PERIZIA CONSULENZA TECNICA UFFICIO

Relazione tecnica d'ufficio, stima dei beni pignorati

Relativa alla procedura esecutiva immobiliare n° **176/2019 R.G.Es.**

.....

NOMINA e DISPOSIZIONI DEL GIUDICE:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED AVVIO OPERAZIONI PERITALI

PERIZIA DI STIMA

ALLEGATI:

A) Documentazione fotografica completa

B) Tribunale:

- 1) Nomina del giudice- verbale
- 2) Giuramento ctu
- 3) Istanza vendita

C) Ricerche d'archivio:

- 1) Catasto (planimetria catastale- visura nominativa)
- 2) Ufficio Trascrizioni
- 3) Ufficio tecnico comune (ripartizione edilizia privata)
- 4) Ufficio Genio Civile-

D) Operazioni peritali:

- 1) Raccomandate per invito alle parti per sopralluogo
- 2) Verbale di sopralluogo

PERIZIA CONSULENZA TECNICA UFFICIO  
Relazione tecnica d'ufficio, stima dei beni pignorati

Relativa alla procedura esecutiva immobiliare n° 176/2019 R.G.Es.

.....

NOMINA e DISPOSIZIONI DEL GIUDICE:

La sottoscritta **arch. Marina Sciabà**, con studio in via Torre 25, Torre Faro, Messina, c.f. SCBMRN72T62F158Q,

email: [sciabamarina@gmail.com](mailto:sciabamarina@gmail.com) - pec. [marina.sciaba@archiworldpec.it](mailto:marina.sciaba@archiworldpec.it),

1) è stata **nominata** dalla dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano **come esperto** nel presente procedimento relativo alla procedura esecutiva immobiliare n. 176/2019 vertente tra:

.....

E

.....

Il Giudice dell'esecuzione

2) **dispone** che la sottoscritta: (*VEDASI ALLEGATI A1 e A2*)

**2 a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed alla creditrice procedente quelli mancanti o inidonei;

**2b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**2c) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**2d) verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed

*alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**2e) dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078;

**2f) rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo.

*Alla relazione dovranno essere allegati:*

- 1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita*
- 3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge.*

Arch. Marina Sciabà  
Via Torre n. 25 Torre Faro- Messina  
Email : [sciabamarina@gmail.com](mailto:sciabamarina@gmail.com) - pec: [marina.sciaba@archiworldpec.it](mailto:marina.sciaba@archiworldpec.it)

All'ill.mo Giudice dell'esecuzione  
Del Tribunale di Messina  
dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Oggetto: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Relativa alla procedura esecutiva immobiliare n° **176/2019 R.G.Es.**  
Promossa da

.....  
*E*  
.....

La sottoscritta **arch. Marina Sciabà**, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina, al n. 1120, con studio in via Torre 25, Torre Faro, Messina, c.f. SCBMRN72T62F158Q, tel . 347/9037291-  
email: [sciabamarina@gmail.com](mailto:sciabamarina@gmail.com)- pec. [marina.sciaba@archiworldpec.it](mailto:marina.sciaba@archiworldpec.it),

AVENDO RICEVUTO

La nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano, relativamente all'istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile e delle aree pertinenziali riportate in N.C.E.U. al foglio 122, particella 2900, sub 2- ubicato nel comune di Messina, in *ctr. Nasari o Fossa nel villaggio Bordonaro del comune di Messina.*

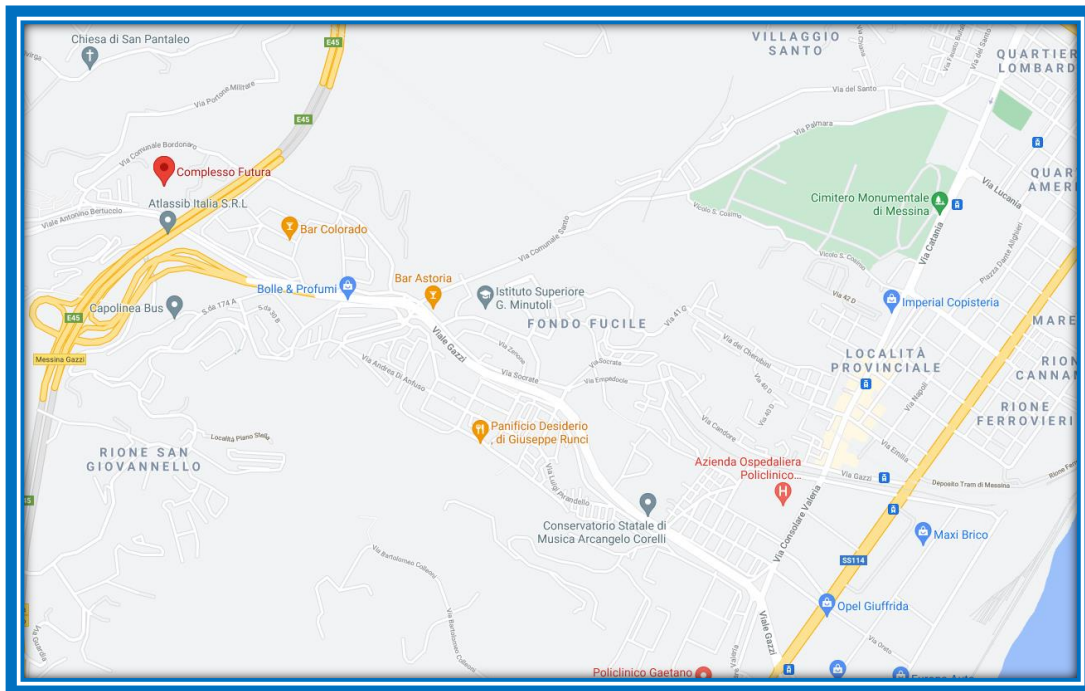
SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED AVVIO OPERAZIONI PERITALI

Secondo quanto previsto dal mandato, la sottoscritta si prodigava di verificare i punti **2a)** e **2 b)** e cioè *la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.o.2 c.p.c., l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, regolarità catastale e, tecnico-urbanistica.*

***L'immobile in oggetto, è ubicato al piano seminterrato di un immobile a più elevazioni, denominato "complesso Futura", sito a Messina nel villaggio Bordonaro, in via Nasari o Fossa***



L'edificio è inserito nel catasto terreni del comune di Messina al **fg.122** particella **2900**, e il **deposito** è identificato con il **subalterno 2**.

Lo stabile è a quattro elevazioni f.t., più seminterrato e sottotetto.

Dalla visura storica si evince che l'immobile non ha subito modifiche catastali, dalla sua istituzione ad oggi ed è identificato come segue: (VEDASI ALLEGATO C1).

- **Fg 122, p.lla 2900, sub 2** ha una categoria *C/2*, classe 2, di una consistenza di mq. 445 ed una superficie catastale di mq 469, ed una rendita pari a euro 689,47;

Il beni sopraelencato risulta intestato al signor:

.....



Sono state eseguite le ispezioni ipotecarie sulla singola abitazione per verificare se sulla stessa fosse mai avvenuta qualunque iscrizione e /o trascrizione.

L'immobile, identificati catastalmente con il foglio 122 particella 2900 sub 2 è pervenuto al signor ....., giusto atto di vendita in notar Bruni Giuseppe del 07.03.2006 rep.n. 88872/22183 trascritto il 31.03.2006 ai nn. 13973/7259 da potere di Morabito Giuseppe e successivo atto di verifica in Notar Bruni Giuseppe del 03.01.2007 rep. N. 90990/22752 trascritto il 26.01.2007 ai nn. 3930/2686

*Rispetto a quanto già attestato nel certificato notarile del 20/09/2019 relativo alla storia del dominio degli immobili pignorati, già agli atti, non vi sono ulteriori modifiche, giusta ricerca effettuata presso Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale*

di Me, ufficio provinciale– Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare il 22/01/2021 (VEDASI ALLEGATO C2).

Le ricerche relative alla *regolarità tecnico urbanistica* sono state effettuate presso gli Enti preposti, (VEDASI ALLEGATO C3) quale:

- Agenzia del Territorio- Catasto
- Comune di Messina, dipartimento edilizia privata;
- Ufficio Genio Civile;

È stato possibile rintracciare il progetto depositato presso il comune di Messina, Dipartimento edilizia privata. (fascicolo 3485/6) e presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina.

Il progetto originario ha ottenuto regolare *C.E. n. 142 del 09.09.2005*, trascritta il 22.09.2005 ai nn. 34788/18988 e prevedeva la costruzione di due corpi di fabbrica, quello identificato con la lettera "A" con 16 unità abitative e quello identificato con la lettera "B" con 4 unità abitative, a nome della ditta Morabito Giuseppe e Nuova Costruzione Meridionale srl. con amm.re il sig. Freni Candeloro. A questa concessione ha fatto seguito una *variante in corso d'opera* presentata ai sensi dell'art. 15 L. 47/'85 il 21/02/2008 con prot. 4/0509.

Il fabbricato ha ottenuto l'autorizzazione dall'*Ufficio del Genio Civile di Messina*, ai sensi dell'artt. 17 e 18 della 64/'74 e art. 32 della L. 7/2003 e art 4 della L. 1086/'71, in data 13.07.2005 con prot. 13981 sia per il progetto originario sia per la variante. È stata inoltre redatta la Relazione a Struttura Ultimata in data 10.04.2007 e il Collaudo in data 11.04.2007. È stata così rilasciata la conformità strutturale secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 64/1'74 il 04.07.2007 prot. 19825.

È stata depositata il 16.02.2010, l'istanza per il rilascio del *certificato di abitabilità e conformità*, allegando alla stessa tutti i documenti necessari a corredo della perizia giurata redatta ai sensi dell'art 3 della L.R. 17/'94 e delibera di GM n. 1185/2000 e art 56 R.E.C. e pertanto auto assentita.

Il progetto prevedeva, come detto, la costruzione di 2 corpi di fabbrica, 1 di 16 unità abitative, identificato con la lettera "A", ove è ubicato il deposito oggetto di ctu, l'altro di 4 unità, identificato con la lettera "B" (VEDASI ALLEGATI C3-C4).

Relativamente a quanto previsto nel punto 2c) non è stato necessario eseguire alcuna variazione catastale in quanto la stessa è conforme allo stato dei fatti, ad esclusione di quel corpo aggiunto, di cui si è parlato, che non ha alcuna comunicazione con il magazzino in oggetto e del quale non si conosce la proprietà. Per maggiore chiarezza è rappresentato nella planimetria dello stato di fatto allegata nel paragrafo relativo alla "DESCRIZIONE DEL BENE"



Attualmente sia l'edificio in oggetto che le altre particelle ricadono nel Piano Regolatore Generale del comune di Messina, in zona **B4b di completamento**, secondo quanto previsto **dall'art. 39** delle **Norme Tecniche di Attuazione**:

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

- B4d : sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea ;

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

*Indice di fabbricabilità fondiaria: sottozona B4d  $I_f = mc/mq$  3,00*

*Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:*

- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra

*Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme*

*Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.*

***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.***

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

*Per ciò che concerne le verifiche relative al punto 2d) e 2e) cioè riguardo la richiesta dell'eventuale possibile divisione del bene pignorato in più lotti è sicuramente possibile. Il manufatto, considerato il suo sviluppo, potrebbe essere frazionato in varie parti, ricavando dei locali ad uso deposito, cantine, ripostigli, disimpegnati dal percorso centrale che dividerebbe gli stessi, garantendo anche la possibilità di accesso ai due ascensori presenti.*

*Pertanto la sottoscritta ha ipotizzato una possibile divisione che potrebbe comunque essere leggermente modificata in seguito ad eventuali necessità di vendita, incrementando o decrementando la superficie degli stessi depositi.*

Arch. Marina Sciabà  
Via Torre n. 25 Torre Faro- Messina  
Email : [sciabamarina@gmail.com](mailto:sciabamarina@gmail.com) - pec: [marina.sciaba@archiworldpec.it](mailto:marina.sciaba@archiworldpec.it)

*L'ingresso, il corridoio e i due locali servizio resteranno di uso comune. Per ciò che concerne la divisione dei vari depositi potranno essere valutati separatamente, ciascuno per la propria estensione, stabilita in perizia, come detto, in maniera indicativa e comunque soggetta a possibili variazioni.*

*Per una più chiara identificazione, viene allegata una planimetria, a seguire quella dello stato di fatto nel paragrafo "POSSIBILE DIVISIONE"*

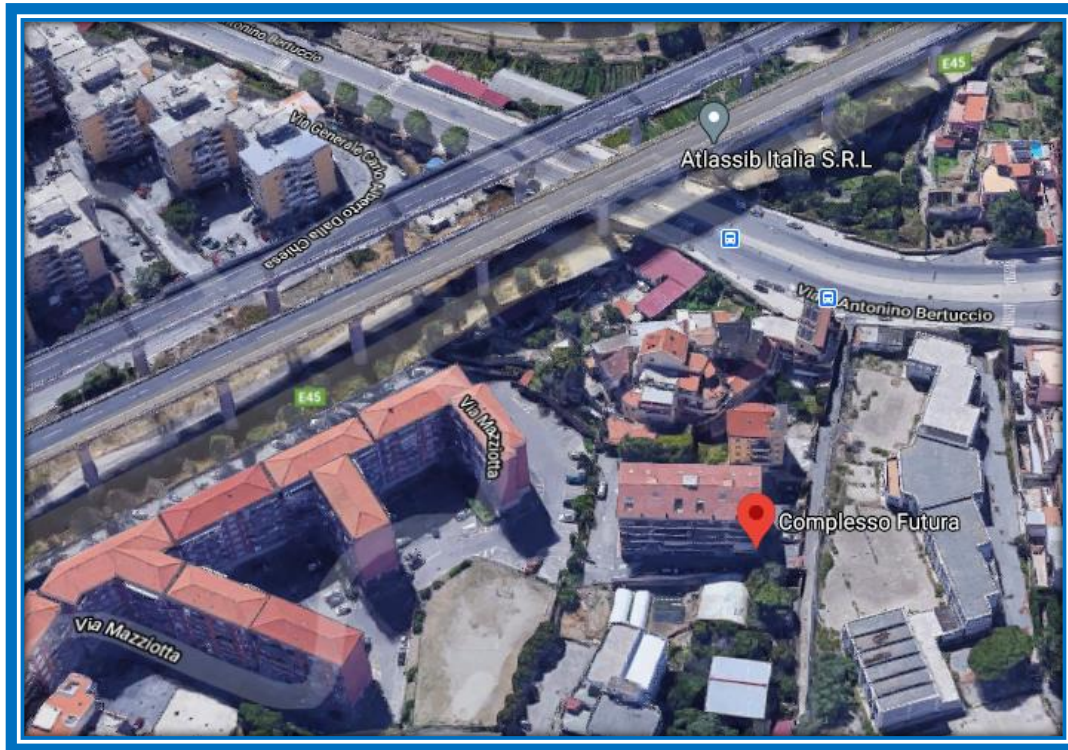
La sottoscritta, dopo aver eseguito la verifica dei dati, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c., l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, la regolarità catastale, tecnico-urbanistica ha predisposto il sopralluogo, inviando alle parti la comunicazione alle parti, in data 15/12/2020. (VEDASI ALLEGATO D)

Il giorno 29/12/2020, data stabilita per l'avvio delle operazioni peritali, la sottoscritta si è recata sui luoghi ed era presente il sig. Freni Nicolò, il quale non ha fatto alcuna dichiarazione. Le verifiche e le ricognizioni grafiche e fotografiche si sono svolte in maniera del tutto regolare. (VEDASI ALLEGATO D).

## PERIZIA ESTIMATIVA

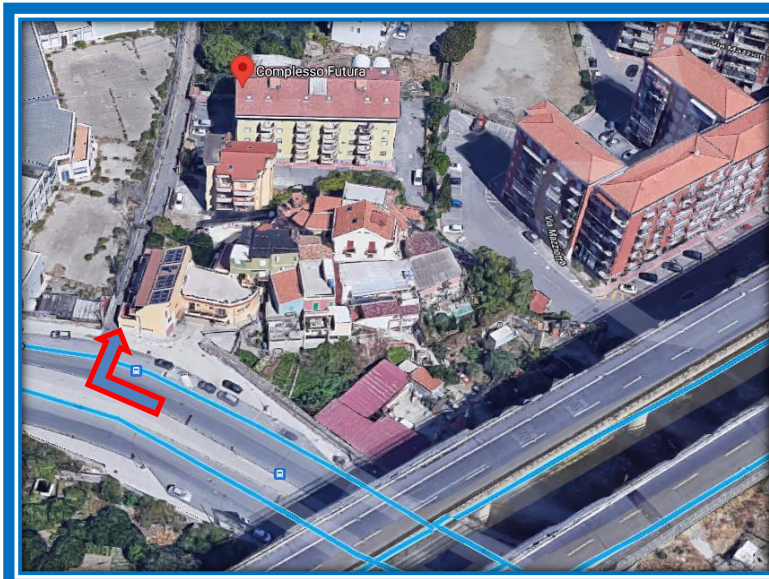
### UBICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di perizia è ubicato a Messina in ctr Nasari, nel villaggio Bordonaro e si trova all'interno del complesso Futura.



L'intorno è costituito quasi esclusivamente da fabbricati a più elevazione fuori terra e solo da poche case sparse con 1 o 2 piani.

Lo stabile si raggiunge procedendo sul viale Gazzi, arteria di notevoli dimensioni, ove è anche ubicata un'uscita autostradale, fino ad intercettare il viale Antonio Bertuccio, in corrispondenza dell'abitato di Bordonaro.



Dopo aver percorso questo viale fino ad intercettare il cavalcavia dell'autostrada, si interseca la c/da Nasari, ove è ubicato l'immobile.

La particella 2900 del foglio di mappa 122, occupa tutto il lotto di terreno che comprende

lo stabile e le sue pertinenze perimetrali.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Dopo aver effettuato le verifiche presso gli uffici competenti, si è proceduto, durante il sopralluogo, ad eseguire l'accertamento dell'immobile, con i relativi rilievi metrici e fotografici.

Il subalterno 2, oggetto di perizia, è posto al piano seminterrato ed occupa tutta l'area del fabbricato.

Perimetralmente vi è il cortile condominiale.

Solo il fronte est, dove è collocato l'ingresso al locale deposito, è per intero fuori terra, mentre gli altri tre lati sono seminterrati, per circa 1/3 della loro superficie laterale.

L'illuminazione avviene attraverso delle finestre lucifere, visibili dai prospetti esterni. Sette finestre sono poste lungo la facciata sud, due lungo la facciata ovest, e quattro lungo la facciata nord.

Riguardo a questo si fa presente che sussiste un ripostiglio, di pochi mq, posto in aderenza con lo stesso deposito nell'angolo inferiore del prospetto nord, che intercetta una delle aperture chiuse con griglia, ma che a sua volta ha, in corrispondenza della stessa apertura, un'ulteriore varco. Si ritiene pertanto che questa non riduca, se non parzialmente l'immissione di aria nell'ambiente. Relativamente a questo manufatto, che è posto in linea con il balcone del piano terra rialzato, e che presenta un ingresso indipendente, sempre sul prospetto est, non si è potuta riscontrare, dai documenti allegati, alcuna regolarità. Probabilmente è utilizzato come locale di servizio, ma non se ne conosce né la proprietà, né il reale uso dello stesso.

Lo stabile, all'esterno, si presenta finito in ogni sua parte e completo, mentre l'interno del piano deposito è ancora rustico.

Infatti, come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata, non è rifinito, non è collocata la pavimentazione, né gli strati di intonaco e tonachino necessari per renderlo abitabile, non esistono inoltre impianti, ad esclusione di qualche filo volante, collegato ad un pannello elettrico, da cantiere. L'unica parte ove sussiste il rivestimento è la zona riservata ai due piccoli servizi igienici presenti, ma anche qui la pavimentazione non è presente.

Nei varchi delle aperture, che sono delle finestre luce di ampiezza 0.80 x 2.00, sono collocate delle grate di ferro, ma non ci sono degli infissi a chiusura.

Il portone d'ingresso è in ferro.

Attualmente la quota misurata è di 3.50, a solaio e 3.14 sotto trave, diversa da quella del progetto che prevedeva m. 3.00, ma considerato che si dovrà, appunto, pavimentare, realizzando preventivamente il massetto, la quota verrà certamente rialzata. Sarà necessario, pertanto attenersi, nel livello finale, in fase di completamento e di finitura, a quanto previsto da progetto.

Probabilmente dovrà essere realizzata una piccola rampa d'accesso e dovranno essere riviste le quote dell'ingresso dei due wc, oggi rialzate di solo 20 cm e anche la quota della porta d'accesso degli ascensori.

La sottoscritta ritiene opportuno, nella stima conclusiva, di decurtare una cifra per il completamento delle finiture necessarie, che contemplerebbe:

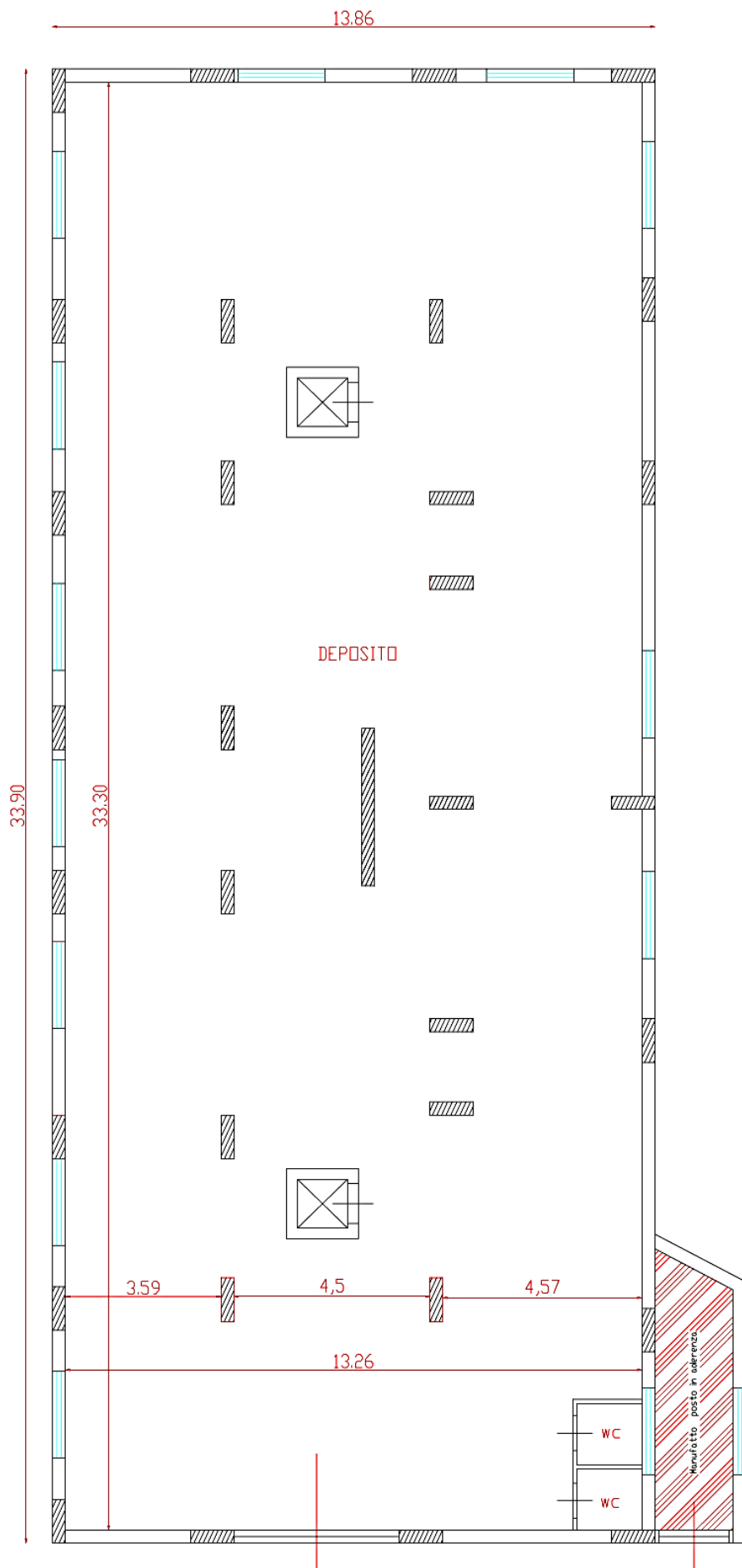
- Realizzazione di impianto elettrico sottotraccia;
- Stesura strati di intonaco e tonachino , sulle pareti;
- Posa del massetto e del pavimento con collocazione di battiscopa;
- Schermatura del soffitto mediante collocazione di controsoffitto in cartongesso, da utilizzare anche per la collocazione dei corpi illuminanti ed eventuale canalizzazione di impianti e di areazione artificiale;
- Tinteggiatura pareti e soffitto, previa carteggiatura;
- Posa in opera di infissi a completamento delle aperture

Non è stato redatto l'**Attestato di Prestazione Energetica**, stabilito dal decreto legge 63/2013, in quanto l'immobile è adibito ad uso deposito, è allo stato “ **rustico**”, **quindi privi di serramenti, rifiniture e impianti tecnologici** e pertanto non vi è l'obbligo della stesura dello stesso, per procedere a qualsiasi atto di vendita o locazione.

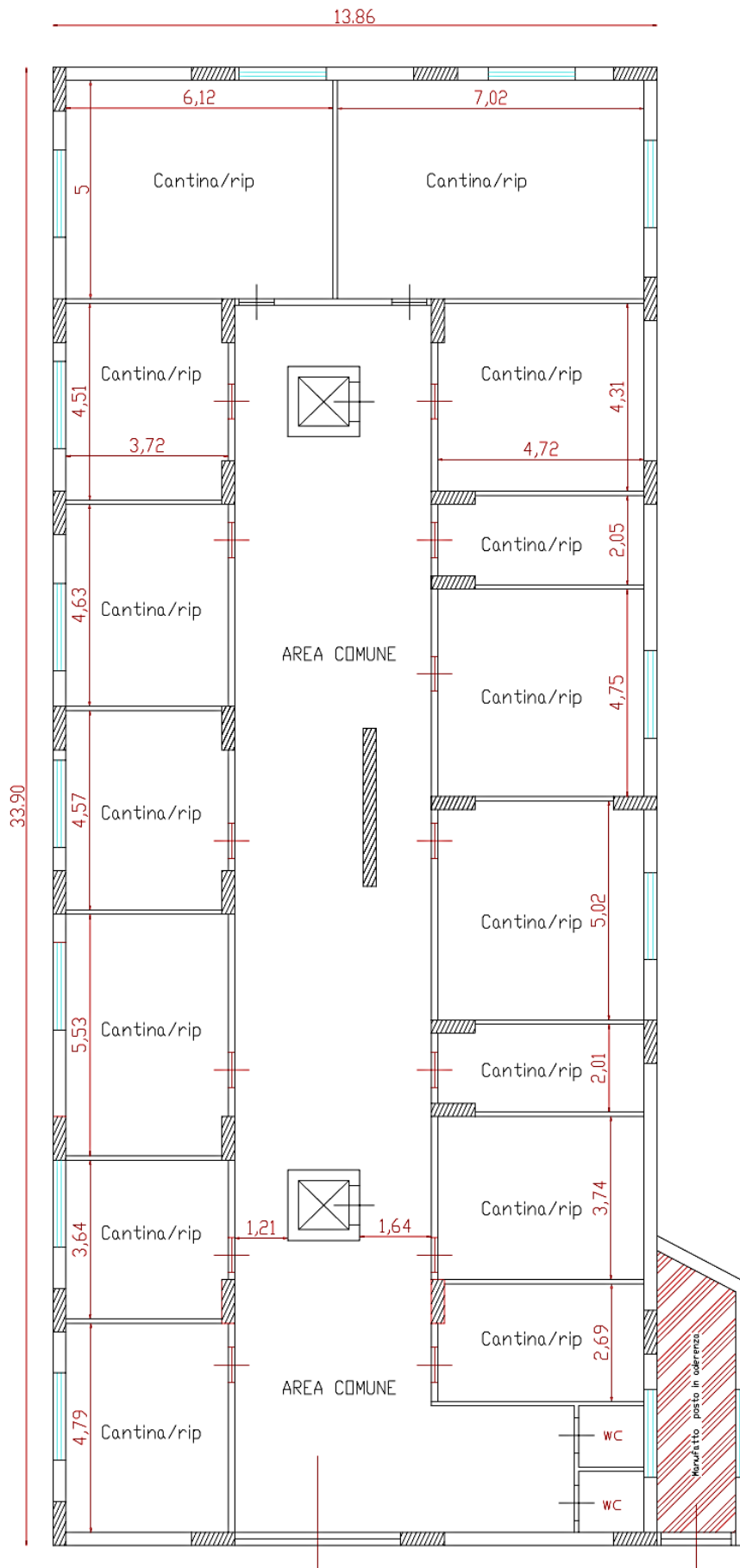
#### POSSIBILI DIVISIONI DELBENE

Come anticipato, vista la richiesta contenuta nel mandato circa la fattibilità dell'eventuale divisione del bene in più lotti, la sottoscritta ha vagliato la possibilità di realizzare un corridoio centrale, rispetto all'unico ingresso che disimpegni gli accessi a più locali, ad uso deposito, cantine o ripostiglio, che potrebbero essere venduti ai condomini dello stesso stabile. Le dimensioni possono variare rispetto a quanto previsto nella soluzione qui allegata, aumentando o diminuendo la superficie degli stessi, secondo le esigenze. Le partizioni potrebbero essere realizzate in mattoni forati da 12 cm, intonacate e rifinite o mediante blocchi in gasbeton, con rasatura finale.

## PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA  
con possibile divisione



## ANALISI PER LA STIMA

Per ciò che concerne la stima dell'immobile sono state analizzate le valutazioni relative alle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di accertare il più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

**L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, per fabbricati siti nel comune di Messina, zona C7\$ semicentrale che comprende Gravitelli, Camaro, Bordonaro, Cataratti e Santo, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo civile, con destinazione commerciale, nel secondo semestre del 2020, prevede un range che va da un minimo di € 560,00 a un massimo di € 820,00 per superficie lorda, pertanto con un valore medio di € **690,00**. I box, venduti separatamente potrebbero avere un valore maggiore.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### **Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia:** MESSINA

**Comune:** MESSINA

**Fascia/zona:** Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

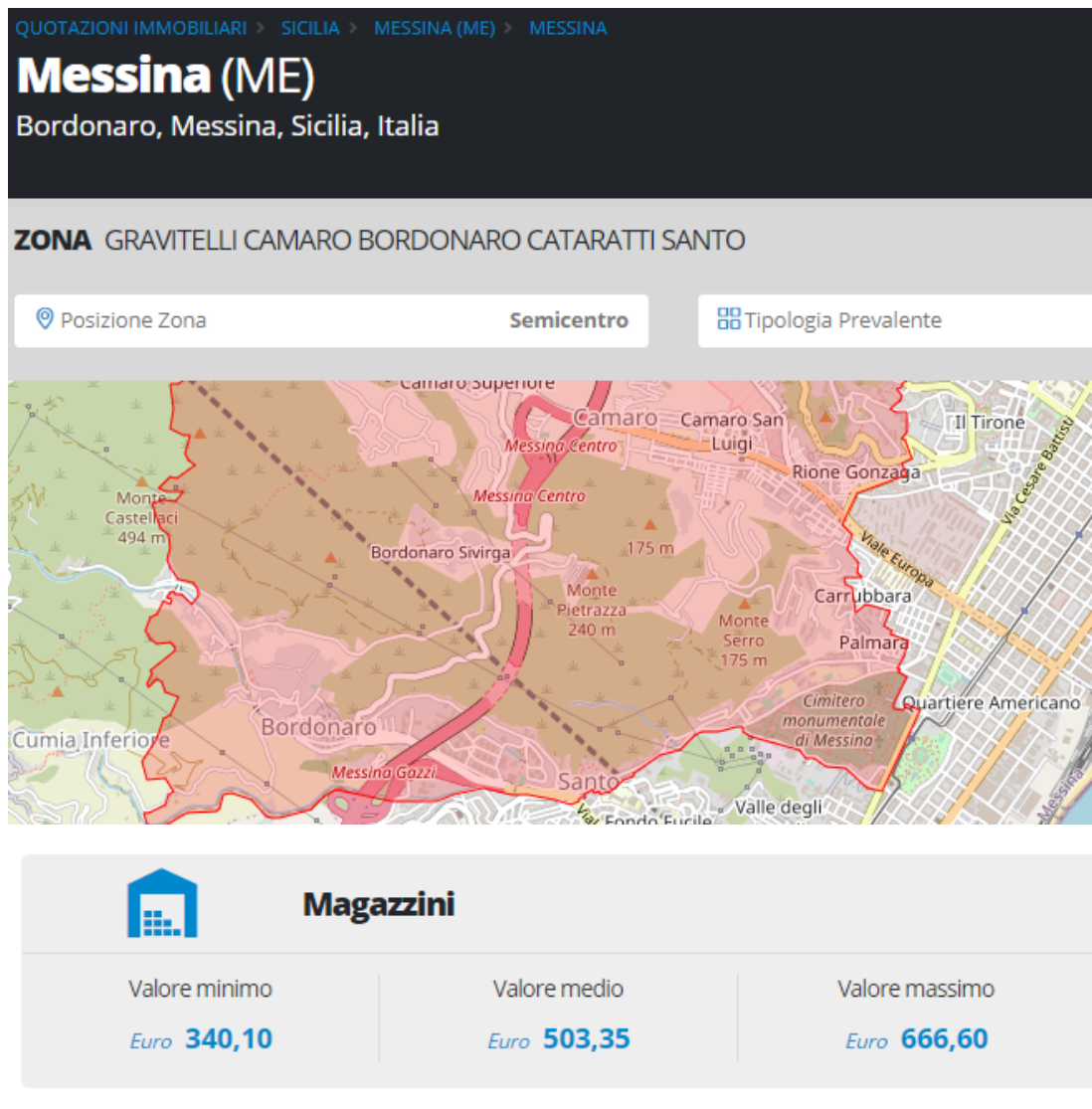
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1050	1500	L
Magazzini	NORMALE	560	820	L
Negozi	NORMALE	1000	1500	L

Sono state considerate, inoltre anche le valutazioni di **Borsino immobiliare** che si discostano leggermente dalle precedenti in quanto il valore medio è pari ad € **503,35** fino ad arrivare ad un valore massimo di € **666,60**





Secondo quanto verificato dagli annunci presenti online su **Immobiliare.it**, la cifra relativa ai magazzini nella zona oggetto di stima (*Santo Camaro Gazzi*), oscilla secondo lo stato di conservazione anche dello stabile ove è ubicato, con una cifra media pari a circa € 530,00 a mq

La sottoscritta ha inoltre proceduto ad una ricognizione del territorio circostante al fine di individuare tipologie abitative simili che fossero oggetto di vendita per far sì che la propria valutazione fosse rispondente ai parametri di mercato, utilizzando pertanto una stima di tipo comparativo. La ricerca non è stata semplice, in quanto non vi sono molti depositi e magazzini nei dintorni che siano in vendita e pertanto si è dovuta estendere la ricerca ad un raggio più ampio. Sono state esaminate circa 10 annunci presso varie agenzie cittadine, con caratteristiche simili nella zona interessata e facendo una media sul valore di mercato si giunge a circa € 600,00/mq, *anche se* con caratteristiche non del tutto sovrapponibili.

Come esposto precedentemente sull'immobile, all'interno devono essere effettuati dei lavori di manutenzione che faranno diminuire leggermente il prezzo di mercato. Si è conteggiato che la spesa necessaria per il completamento potrebbe aggirarsi attorno a

ai € 60.000. A questa cifra dovrebbe eventualmente essere aggiunta quella necessaria per la suddivisione in più locali, che verrà calcolata nella reale concretizzazione della suddivisione in lotti. Si ritiene comunque che il valore a mq, per lotti più piccolo, potrebbe subire degli incrementi di circa € 10-15 a mq.

Pertanto si può dire che, valutando le cifre stabilite dall'Osservatorio immobiliare che allinea delle realtà simili, considerando i valori di mercato dell'Immobiliare e delle altre agenzie, e facendo le valutazioni sullo stato di fatto dell'immobile, si valuta una cifra che si aggira attorno ai € **650,00 a mq**, a cui deve essere applicata una riduzione pari al 20% per l'esecuzione dei lavori di completamento dell'interno, si arriva ad una cifra pari a € **520,00 a mq**.

Calcolando pertanto le superfici degli immobili oggetto di valutazione:

PIANO SEMINTERRATO- Fg 122 p.lla 2900 sub 2			
<b>Superficie utile</b>	m 33.30 x m 13.26		Mq. 441.55
<b>Superficie totale</b>	m 33.90 x m 13.86		Mq. 469.85

E pertanto: **Mq 469.85 x € 520,00 a mq= arr. € 245.000,00**

*Diconsi duecentoquarantacinquemila/00.*

Si fa presente che, secondo quanto stabilito dall'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972, la vendita dell'immobile in oggetto non è soggetta ad IVA.

*Tanto doveva il tecnico in merito all'incarico ricevuto.*

Messina 14/05/2021

