



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 122/2022

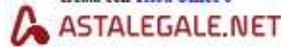
PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SPV PROJECT 1516 S.R.L.

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DANIELA DE DOMENICO**

CF:DDMDNL69P69C773T  
con studio in MESSINA (ME) VIA PIETRO CANTISIO, 4  
telefono: 0903692364  
email: danieladedomenico@archme.it  
PEC: daniela.dedomenico@archivorldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a MESSINA VIA ALESSIO VALORE ISOL. 301/bis 21, quartiere Centro, stazione, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento situato al Piano terra di un fabbricato a n. 6 elevazioni f.t., con affaccio su stradella privata e cortili condominiali, costituito da n. 6 vani, doppi servizi, cucina e corridoio.

Attualmente è adibito a deposito, non è presente il riscaldamento e si ritiene necessaria la ristrutturazione.

Gli infissi sporgono su stradella privata, su cortile interno e su spazio di isolamento.

Le finiture sono quelle coeve alla costruzione del fabbricato, presenta pavimenti in graniglia di marmo, infissi in ferro e bagni da ammodernare.

Le condizioni di manutenzione attuali sono mediocri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 1, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 63 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 193 mq, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSIO VALORE, n.21 Piano T isol. 31/bis, piano: Terra, intestato a ██████████
- Coerenze: A NORD: vano scala e cortile interno A EST: altra ditta A SUD: altra ditta A OVEST: altra ditta

L'intero edificio sviluppa 6 ELEV. F.T. piano, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>193,00 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>€ 182.301,17</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 182.301,17</b>
Data della valutazione:	<b>06/05/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da A.S.P. Azienda Sanitaria Provinciale Messina con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 29/04/2014, con scadenza il 31/12/2024, registrato il 06/05/2014 a Messina ai nn. 597 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la



sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 9565,86 annuo.

In fase di sopralluogo, effettuato il 06/02/2024 l'appartamento si presentava adibito a deposito e archivio degli uffici dell'A.S.P. di Messina.

Dal contratto di affitto (in allegato alla presente perizia) si evince che il contratto ha validità dal 01/01/2013 con scadenza 31/12/2018, con durata 6 anni rinnovabili (6+6).

La scadenza attuale del contratto di affitto è quindi il 31/12/2024.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi scheda AGENZIA DELLE ENTRATE allegata.

##### 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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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:	€ 744,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	22,30

Ulteriori avvertenze:

Le informazioni in merito alle spese condominiali sono state fornite dall'Amministratore del condominio, dott. [REDACTED] (vedi allegati).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di Pubblico ufficiale BONANNO GIUSEPPINA Sede PATTI (ME) ai nn.



13662 di repertorio.

Atto del 19/12/2006 Pubblico ufficiale BONANNO GIUSEPPINA Sede PATTI (ME) Repertorio n. 13662 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 406.1/2007 Reparto PI di MESSINA in atti dal 08/01/2007

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 (dal 30/04/1997 fino al 19/12/2006)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

art. 36 Zone "B1" - Residenziali del Centro Urbano

Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2.

In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti.

Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :

Indice di fabbricabilità fondiaria:

• If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato

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

• m 21,70 con 7 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 consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.

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 .

Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone "B1" - Residenziali del Centro Urbano. Art. 36 Zone "B1" - Residenziali del Centro Urbano Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2. In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici : Indice di fabbricabilità fondiaria: • If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: • m 21,70 con 7 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 consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33. Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali. 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. Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' stato richiesto al Comune di Messina un accesso agli atti al fine di verificare la regolarità edilizia. Si è appurato che:

- il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 11/03/1959
- è stata presentata una variante al progetto approvato in data 31/05/1961
- è stata rilasciata l'abitabilità il 31/08/1961

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MESSINA VIA ALESSIO VALORE ISOL. 301/BIS 21, QUARTIERE CENTRO,  
STAZIONE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA VIA ALESSIO VALORE ISOL. 301/bis 21, quartiere Centro, stazione, della superficie commerciale di 193,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento situato al Piano terra di un fabbricato a n. 6 elevazioni f.t., con affaccio su stradella privata e cortili condominiali, costituito da n. 6 vani, doppi servizi, cucina e corridoio.

Attualmente è adibito a deposito, non è presente il riscaldamento e si ritiene necessaria la ristrutturazione.

Gli infissi sporgono su stradella privata, su cortile interno e su spazio di isolamento.



Le finiture sono quelle coeve alla costruzione del fabbricato, presenta pavimenti in graniglia di marmo, infissi in ferro e bagni da ammodernare.

Le condizioni di manutenzione attuali sono mediocri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 1, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 63 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 193 mq, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSIO VALORE, n.21 Piano T isol. 31/bis, piano: Terra, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: A NORD: vano scala e cortile interno A EST: altra ditta A SUD: altra ditta A OVEST: altra ditta

L'intero edificio sviluppa 6 ELEV. F.T. piano, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



PORTA D'INGRESSO



CORRIDOIO



VANO



VANO



BAGNO



CORTILE INTERNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Messina, Taormina, Capo Peloro, Torrefaro, Colli San Rizzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

centro commerciale  
negozi al dettaglio  
ospedale  
università  
teatro

al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

porto distante 100 mt  
aeroporto distante 100 km  
tram distante 500 mt  
autostrada distante 1 km  
ferrovia distante 500 mt

buono ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
media ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedi Attestato A.P.E. in allegato

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in ferro

buono ★★★★★★★★★★

*pareti esterne*: costruite in intonaco

media ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna*: realizzata in marmo

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno tamburato

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*scale*: con rivestimento in marmo

al di sopra della media ★★★★★★★★★★



STRADELLA PRIVATA D'INGRESSO



PROSPETTO

PROSPETTO



IMMAGINE DAL GEOPORTALE DEL COMUNE DI MESSINA

## CLASSE ENERGETICA:

[64,14 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240422-083048-30755 registrata in data 24/04/2024

## 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
abitazione	190,00	x	100 %	=	190,00
cortili esterni	30,00	x	10 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>220,00</b>				<b>193,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: DANIELA DE DOMENICO

Pagina 8 di 13



## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109754623/?entryPoint=map#floorPlan1>

Descrizione: Appartamento via Alessio Valore 21, La Farina - Stazione, Messina

Indirizzo: via Alessio Valore 21

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.419,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 1.277,42 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109754623/?entryPoint=map#floorPlan1>

Descrizione: Appartamento via Calabria 42A, La Farina - Stazione, Messina

Indirizzo: via Calabria 42A MESSINA

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109112523/?entryPoint=map>

Descrizione: Quadrilocale via Magazzini Generali 19, La Farina - Stazione, Messina

Indirizzo: via Magazzini Generali 19 MESSINA

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 169.000,00 pari a 1.362,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 152.100,00 pari a 1.226,61 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/29615338/>

Descrizione: Trilocale in vendita in via Calabria, 301 bis

Indirizzo: in via Calabria, 301 bis

Superfici principali e secondarie: 155



## Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 958,06 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/48887428/>

Descrizione: Quadrilocale in Vendita in zona Centro a Messina

Indirizzo: Via Calabria

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.068,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 962,07 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: COMPRAVENDITA, Dott. CLAUDIO CIAPPINA, Notaio in Messina

Descrizione: appartamento per civile abitazione al piano terzo (quarta elev. ft.) distinto con il numero interno 4 (quattro) composto da tre vani ed accessori

Indirizzo: Viale Europa

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 207.000,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	198.000,00	198.000,00	152.100,00	148.500,00	139.500,00	207.000,00
Consistenza	193,00	155,00	165,00	124,00	155,00	145,00	150,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	3,00	0,00	1,00	41,00
Prezzo unitario	-	1.419,35	1.333,33	1.362,90	1.064,52	1.068,97	1.380,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	prezzo						
Prezzo unitario	medio	958,06	958,06	958,06	958,06	958,06	958,06
	minimo						

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	198.000,00	198.000,00	152.100,00	148.500,00	139.500,00	207.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	36.406,45	26.825,81	66.106,45	36.406,45	45.987,10	41.196,77
<b>Prezzo corretto</b>	<b>234.406,45</b>	<b>224.825,81</b>	<b>218.206,45</b>	<b>184.906,45</b>	<b>185.487,10</b>	<b>248.196,77</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **216.004,84**

Divergenza: 25,50% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 193,00 x 1.119,20 = **216.005,60**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici con ascensore (Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà)	-21,60
Coefficiente Vetustà (> 45 anni)	-1.512,04

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 214.471,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 214.471,96**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo (M.C.A.), ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite e ubicati nella zona di interesse.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, la scrivente ha preliminarmente effettuato un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroche cittadine, con riferimento a immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto, ove possibile, un arco temporale di tre mesi circa con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Al fine della valutazione degli immobili, il Metodo del Confronto di Mercato, detto anche MCA (Market Comparison Approach), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili con caratteristiche simili, presi a confronto e contrattati in tempi analoghi, con prezzi e requisiti ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare da valutare.



Con tale metodo il valore di mercato deriva dall'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore (trattandosi in entrambi i casi di soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una attenta attività di marketing dove entrambi agiscono liberamente).

Il metodo MCA prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare (subject) con quelle di immobili simili (comparabili): esso si basa sul principio secondo il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili presi a confronto.

Di ogni immobile sono stati eseguiti i rilievi sui luoghi, durante i quali sono stati riscontrati elementi utili al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli stessi; inoltre, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse. Successivamente sono stati ricercati dei "comparabili" con le medesime caratteristiche del "subject".

La scelta di tali immobili presi a confronto, considerato che non saranno utilizzati valori confermati dalla buona positiva conclusione della trattativa di compravendita, sarà confortata da una riduzione cautelativa del valore indicato dalle agenzie che varierà tra il 10% e il 15% che si riterrà di applicare in base all'esperienza professionale. Il valore/mq a cui si giungerà a conclusione dell'indagine effettuata sarà infine confrontato con i dati detratti dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che ne confermerà la bontà dell'analisi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., 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	193,00	0,00	214.471,96	214.471,96
				<b>214.471,96 €</b>	<b>214.471,96 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Coefficiente di decurtazione attribuibile allo stato attuale (appartamento da ristrutturare)	-15% -32.170,79
	<b>32.170,79 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile in oggetto non si ritiene divisibile poiché dotato di un'unica porta d'ingresso situata sul pianerottolo condominiale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 182.301,17

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

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

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: € 182.301,17

data 06/05/2024

il tecnico incaricato  
DANIELA DE DOMENICO

