



# TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 86/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Domenico Armaleo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ALESSIA PORCELLO**

CF:PRCLSS80E43F158E  
con studio in MESSINA (ME) V.LE PRINCIPE UMBERTO, 119B  
telefono: 09047459  
email: alessia.arch@hotmail.it  
PEC: alessiaporcello@pec.it

TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
86/2021

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Regina Margherita 192, della superficie commerciale di **116,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile con destinazione catastale A/4 (Abitazione di tipo economico) posto al piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra, sito in via Regina Margherita al civico 192.

Il suddetto fabbricato ricade in zona periferica del tessuto urbano del comune di Francavilla di Sicilia e secondo quanto dichiarato dalla ditta venditrice è stato realizzato in data antecedente al 1° Settembre 1967 (**Allegato 5** - Atto di compravendita). Presenta due accessi indipendenti: un portoncino, individuato al civico 194, all'interno del quale è posta una scala che consente l'accesso al piano primo (seconda elevazione fuori terra) ed una porta/finestra, individuata al civico 192, che dalla via Regina Margherita, immette direttamente all'interno dell'unità immobiliare pignorata. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica, pag. 1 - foto 1,2,3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 212 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA MARGHERITA N. 192, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito ante 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,70 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>€ 38.172,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2022</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 01/09/2009 a firma di NOTAIO DI PASQUALE VINCENZO ai nn. 144585/16672 di repertorio, registrata il 02/09/2009 a TAORMINA ai nn. 575 S 1T, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 05283/29644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 202.768,00.

Importo capitale: 101.384,00.

Durata ipoteca: 20

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

pignoramento, stipulata il 27/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1192 di repertorio, trascritta il 04/06/2021 a MESSINA ai nn. 11422/14602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mancato pagamento rate mutuo

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:

A seguito del sopralluogo effettuato si rileva che l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. non costituito in condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/11/2002), con atto stipulato il 07/11/2002 a firma di NOTAIO DI PASQUALE VINCENZO ai nn. 127822/12731 di repertorio, registrato il 20/11/2002 a Taormina ai nn. 387, trascritto il 09/12/2002 ai nn. 26039/31580

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/11/1979 fino al 07/11/2002), con atto stipulato il 07/11/1979 a firma di NOTAIO VINCENZO GREGORIO ai nn. 87312 di repertorio, trascritto il 28/11/1979 a Messina ai nn. 19657/22180

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Francavilla di Sicilia non risulta alcuna documentazione che attesti la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato. (Allegato 7 - PEC Comune Francavilla di Sicilia).

Nell'atto di compravendita **NN.127822/12731** del **7/11/2002**, a firma del Notaio Vincenzo Di Pasquale, il suddetto immobile viene trasferito alla sig.ra Francavilla Carmela (datrice di ipoteca) dal sig. Consalvo Francesco (venditore) il quale dichiara, ai sensi dell'art. 40 della Legge del 28/02/1985 n.47, che l'immobile (oggetto di stima) è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e che allo stesso non sono state apportate modifiche per le quali sarebbe stato necessario ottenere licenze o concessioni edilizie. (Allegato 5 - Atto di compravendita). La preesistenza delle opere in data anteriore al 1° settembre 1967 è un presupposto necessario per rendere legittimi i manufatti "risalenti", presumibilmente realizzati in assenza del titolo abilitativo in una zona ed epoca in cui non vi era obbligo di titolo abilitativo, pertanto il bene oggetto di stima può considerarsi legittimo dal punto di vista urbanistico.

In merito alla conformità strutturale si fa presente che il Comune di Francavilla di Sicilia è stato classificato zona sismica nel 1981 pertanto all'epoca di realizzazione dell'immobile non vigeva alcun obbligo di richiesta dell'autorizzazione strutturale al competente Ufficio del Genio Civile.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare oggetto di stima risulta priva di agibilità, all'epoca denominata autorizzazione all'abitabilità, introdotta dal Regio Decreto n.1265 del 27/07/1934 che veniva rilasciata dal Podestà ma, con l'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 il legislatore ha escluso dalla previsione di richiesta del certificato di agibilità tutti i vecchi edifici che dall'entrata in vigore della riforma (30/06/2003) non abbiano subito nessuno degli interventi di cui alle lettere b) e c) del 2 comma dell'art.24.

Occorre evidenziare che nella visura catastale dell'immobile in oggetto risulta che in data **5/11/2002** con prot. n. 292088 è stata eseguita una variazione catastale per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-magazzino-abitazione, ma di fatto non si ha alcuna data certa in merito alla realizzazione dei suddetti lavori, né dagli archivi comunali risulta essere stata presentata alcuna pratica relativamente agli stessi. E' pur vero che in sede di sopralluogo è stata rilevata l'esistenza di un nucleo originario e di una parte che presumibilmente è stata realizzata successivamente (ampliamento) ma di fatto allo stato attuale non è possibile accertarne la data, pertanto in assenza di atti/documentazione a supporto nulla esclude che già in data antecedente al 1° Settembre 1967 il fabbricato avesse tale configurazione.

Si rileva invece una diversa distribuzione planimetrica tra lo stato di fatto e la pianta catastale i cui lavori sono stati eseguiti in data successiva al 5/11/2002 (data in cui l'immobile è stato catastato) e pertanto soggetti a regolarizzazione come verrà esposto di seguito al paragrafo 8.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.511 del 14/12/1999, l'immobile ricade in zona C2 - Residenziali di espansione: nuovo impianto . Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. In tali zone il P.R.G. si attua mediante Piano Esecutivo nel rispetto dei seguenti indici: I.t.= 1,50 mc/mq U.t.= 0,5 mq/mq Hm= 13,00 m n. piani abitabili= 3 f.t. oltre eventuale portico V1= 0,50.

Il titolo è riferito solamente al Piani Esecutivi

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Immobile costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967)

L'immobile risulta **conforme**.

Vedi paragrafo 7

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna tra stato di fatto e planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: ad avvenuta presentazione della C.I.L.A. in sanatoria.

Le spese indicate per la redazione del DOCFA sono state computate al netto dei tributi catastali e degli oneri fiscali.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione planimetrica (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- € 1.000,00 (sanzione amministrativa) + € 1.000,00 (esclusi oneri fiscali) per le spese di progettazione e presentazione pratica: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: ad avvenuta presentazione della C.I.L.A. in sanatoria

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA REGINA MARGHERITA 192

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Regina Margherita 192, della superficie commerciale di **116,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile con destinazione catastale A/4 (Abitazione di tipo economico) posto al piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra, sito in via

Regina Margherita al civico 192.

Il suddetto fabbricato ricade in zona periferica del tessuto urbano del comune di Francavilla di Sicilia e secondo quanto dichiarato dalla ditta venditrice è stato realizzato in data antecedente al 1° Settembre 1967 (**Allegato 5** - Atto di compravendita). Presenta due accessi indipendenti: un portoncino, individuato al civico 194, all'interno del quale è posta una scala che consente l'accesso al piano primo (seconda elevazione fuori terra) ed una porta/finestra, individuata al civico 192, che dalla via Regina Margherita, immette direttamente all'interno dell'unità immobiliare pignorata. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica, pag. 1 - foto 1,2,3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 212 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA MARGHERITA N. 192, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito ante 1967.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Fluviale dell' Alcantara, Chiesa SS. Annunziata, Convento dei Frati Cappuccini.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 18,00 km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 21,2 km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra nel Comune di Francavilla di Sicilia (ME) in via Regina Margherita al n.192.

Il bene pignorato è individuato catastalmente al **foglio 44 particella 212 sub 3**, categoria **A/4** (Abitazione di tipo popolare) ed ha una corte di pertinenza il cui accesso avviene tramite servitù attiva di passaggio pedonale a carico della striscia di terreno di proprietà della ditta Consalvo Francesco (venditore). (**Allegato 2** - Visura, Planimetria ed Estratto di mappa del foglio 44 particella 212 sub 3 e **Allegato 5** - Atto di compravendita, pag.2,3)

Allo stesso si accede dalla suddetta via tramite una porta/finestra che immette direttamente al suo interno. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica, pag. 1 - foto nn.1,2,3)

L'immobile prospetta a Nord-Est con la suddetta via Regina Margherita, a Sud-Est con terreno ditta Consalvo Francesco, a Nord-Ovest con altra Ditta e a Sud-Ovest con corte esclusiva e con terreno Ditta Consalvo Francesco.

Dal sopralluogo effettuato in data **1 Settembre 2021** (**Allegato 1** - Verbale di sopralluogo) si è potuto rilevare che il bene pignorato ha una superficie utile pari a circa  $S= 91,00$  mq ed è composto da tre vani, (indicati nell'elaborato grafico come vano 1, vano 2 e vano 3) aventi altezze differenti, un disimpegno ed un w.c. (**Allegato 6** - Elaborato Grafico, scala 1:100)

Il vano 1, vano dal quale si ha l'accesso all'unità immobiliare pignorata, ha una superficie pari a circa  $S= 24,42$  mq ed un'altezza interna pari a circa  $H= 3,40$  m; al suo interno si rileva la presenza di mobilio vario, accatastato. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica, pag. 2 - foto nn.14,15,16,17,18,19). Da quest'ultimo, tramite una porta, si accede al vano 2 la cui superficie è pari a circa  $S= 27,29$  mq e la cui altezza interna è pari a circa  $H= 3,50$  m. Tale vano risulta privo di pavimentazione, non rifinito, con muratura e solaio a vista; presenta due infissi in legno di vecchissima fattura: una finestra che consente l'affaccio sulla corte di pertinenza ed una porta/finestra, munita di scuretti, che consente l'accesso al vano 3, attualmente impedito a causa della presenza di materiale di vario tipo accatastato. Si rileva inoltre una vecchia porta in legno, con architrave a vista, che consente l'accesso ad un piccolo disimpegno che conduce al w.c. e al vano 3. A seguito del sopralluogo eseguito è presumibile ritenere che tale vano (vano 2) venisse un tempo adoperato come frantoio, sono difatti ancora visibili, sul solaio di calpestio, i vecchi resti; ciò è stato anche confermato dalla sig.ra Francavilla Carmela (debitrice), presente durante le operazioni di rilievo. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica, pag. 2 - foto nn. 20,21,22,23,24,25,26,27,28) Il vano 3 ha una superficie pari a circa  $S= 33,30$ mq ed un'altezza interna pari a circa  $H= 2,90$  m, presenta differenti pavimentazioni con parti mancanti di battiscopa, e diverse tipologie di infissi (in legno e in alluminio). (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica, pag. 3)

E' collegato al vano 2 dal suddetto disimpegno e vi si può anche accedere dall'esterno, tramite una porta, percorrendo il passaggio pedonale che insiste sul terreno della ditta venditrice (sig. Consalvo Francesco) e sul quale la signora ha una servitù attiva (**Allegato 3** - Atto di compravendita, pag.2,3) Si rileva al suo interno la presenza di una vecchia cucina, di un tavolo e di materiale vario accatastato.

E' presente infine un piccolo w.c. avente superficie pari a circa  $S= 1,85$  mq al quale si accede, tramite un gradino, dal disimpegno che collega il vano 2 al vano 3. Al suo interno è presente un lavabo, un vaso ed una doccia priva di box; manca il bidet; è pavimentato ed è presente il

rivestimento. E' munito di finestra che consente l'areazione e illuminazione naturale. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica, pag. 4 - foto nn. 45,46,47,48)

In merito al disimpegno che collega i suddetti vani e consente l'accesso al w.c., si precisa che lo stesso ha una superficie pari a circa S= 4,24 mq e risulta non rifinito e privo di pavimentazione; si rileva inoltre la presenza di un sottoscala adibito a ripostiglio. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica, pag. 4 - foto nn. 49,50,51,52,53)

Si fa presente che allo stato attuale l'immobile versa in pessime condizioni, alcuni vani sono privi di pavimentazione e le pareti com'anche il soffitto non sono intonacati. Gli infissi in legno sono degradati in seguito dell'usura del tempo; l'impianto elettrico non è a norma, l'impianto di riscaldamento è assente, il vano w.c. non soddisfa i requisiti minimi previsti dal DM 5 Luglio 1975, nè quelli del Regolamento Edilizio del Comune di Francavilla di Sicilia, in quanto è privo di bidet ed ha una superficie pari a S=1,85 mq, al di sotto del valore minimo (S= 2,00 mq), previsto per la realizzazione dei vani destinati a servizi. Si rilevano anche vaste porzioni mancati dello strato di intonaco del soffitto del vano 3 causato presumibilmente dalla presenza di umidità che ha generato il degrado delle parti metalliche del solaio (corrosione). (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica, pag. 3 - foto nn. 34,35,36)

**N.B. Si fa presente che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è stato redatto in quanto l'immobile oggetto di stima risulta malmesso, privo di impianti e rifiniture per cui, secondo quanto disposto dal D.L. n. 63/2013, rientra tra le categorie di immobili per i quali non vige l'obbligo di redigerlo.**

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	115,50	x	100 %	=	115,50
corte	12,00	x	10 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>127,50</b>				<b>116,70</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni immobiliari

Offerta: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo NORMALE

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 620,00

Note: Quotazioni riferite al primo semestre 2021

Borsino Immobiliare

Offerta: Abitazioni in stabili di seconda fascia

Valore minimo: 368,00

Valore massimo: 557,00

Note: Dati rilevazione anno 2021

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella parte periferica del centro abitato del Comune di Francavilla di Sicilia (ME), in via Regina Margherita al civico 192. La zona non è collegata direttamente alle linee autostradale e ferroviaria che distano rispettivamente 18 km e 21 Km. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare appartiene alla classe catastale **A/4 - Abitazioni di tipo popolare**; è ubicata la piano terra (prima elevazione fuori terra) di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con caratteristiche strutturali di modesto livello, rifiniture di scarsa fattura e privo di dotazioni di impianti tecnologici. È stato realizzato (secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita, vedi **paragrafo 7**) in data antecedente al 1° settembre 1967 e dispone di una corte esclusiva con accesso dal terreno di altra ditta tramite una servitù attiva di passaggio pedonale.

A seguito del sopralluogo effettuato si è accertato che l'unità immobiliare da stimare nello stato di fatto in cui si trova non è idonea all'uso previsto dalla destinazione catastale indicata (A/4) in quanto presenta alcuni vani non rifiniti e senza pavimentazione, è priva di un impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è obsoleto ed il vano w.c. non risponde ai requisiti minimi igienico-sanitari previsti dal regolamento edilizio comunale. Gli infissi sono degradati a causa dell'usura del tempo e sono anche presenti fenomeni di umidità.

In considerazione di quanto detto sopra e tenendo conto della destinazione catastale e delle caratteristiche intrinseche del bene, per la stima del più probabile valore di mercato del bene verrà adoperato *Il metodo Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### METODO COMPARATIVO: MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO

Con tale metodo è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare facendo riferimento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari indicate dall'**OMI** dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al **primo semestre 2021** per immobili ricadenti nella stessa zona (B1- Centro urbano), con destinazione residenziale, di tipo economico, in stato conservativo NORMALE:

*Quotazioni Immobiliari OMI - Abitazioni di tipo economico*

**Valore minimo= 420 €/mq**                      **Valore massimo= 600 €/mq**

e alle quotazioni di vendita pubblicate dal *Borsino Immobiliare* riferite ad abitazioni in stabili di seconda fascia ubicate in zona centrale, relative all'anno 2021

*Quotazioni Borsino Immobiliare - Abitazioni in stabili di 2° fascia*

**Valore minimo= 368 €/mq**                      **Valore massimo= 557 €/mq**

è stato dunque considerato il valore medio delle quotazioni immobiliari indicate dall'**OMI**:

**Valore medio= 510 €/mq**

e quello relativo ai dati indicati dal *Borsino Immobiliare*:

**valore medio= 462,50 €/mq**

Analizzando inoltre le quotazioni immobiliari del comune di Francavilla di Sicilia relativamente al settore vendite, si osserva che i prezzi medi degli immobili residenziali nel periodo di riferimento **Gennaio 2022**, è **618 €/mq**

Pertanto come parametro di stima si assumerà il valore pari a **530 €/mq**.

Tenuto conto dei COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE relativi all'unità stimata:

STATO LOCATIVO: Abitazione libera= 1

PIANO TERRA: Senza ascensore= 0,90

LUMINOSITA': Mediamente luminoso= ---

ESPOSIZIONE E VISTA: Esterna= 1,05

ETA' EDIFICIO: Oltre 40 anni (scadente)= 0,85

*Valore di mercato= Superficie commerciale x Quotazioni al mq x Coefficiente di differenziazione= 116,7 mq x 530 €/mq x 0,803= 49.666,00 €/mq, che si arrotonda in cifra tonda a **49.600,00 €/mq**.*

A tale valore è stata poi applicata una decurtazione pari al 18% relativa ai lavori di manutenzione straordinaria (ivi inclusi gli impianti) da eseguirsi necessariamente per rendere l'immobile utilizzabile

---

secondo la destinazione d'uso indicata nella visura catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **49.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di manutenzione straordinaria	-8.928,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.672,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.672,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, la scrivente C.T.U. si è avvalsa del metodo "*Comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio*".

Con il metodo "*sintetico comparativo*" è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare tramite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, osservando il mercato immobiliare delle compravendite del comune di Francavilla di Sicilia assumendo come parametro medio quello derivante dai dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2021 e dal Borsino immobiliare, in uno stato conservativo NORMALE., e considerando come criterio di misurazione la *Superficie Esterna Lorda* (SEL).

Considerando lo stato di fatto dell'immobile in oggetto, al valore ottenuto è stata applicata una decurtazione pari al 18% dovuta all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria che si reputano necessari per consentire l'utilizzo del bene secondo la destinazione d'uso catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, osservatori del mercato immobiliare OMI, 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	116,70	0,00	40.672,00	40.672,00
				<b>40.672,00 €</b>	<b>40.672,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.172,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 172,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.000,00**

data 22/02/2022

il tecnico incaricato  
ALESSIA PORCELLO