



# TRIBUNALE DI MESSINA

***Seconda sezione civile – Esecuzioni forzate***

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

### **Procedura esecutiva n. 92/2022**

PROMOSSA DA:

BERICA ABS 4 SRL oggi INTESA SANPAOLO SPA rappresentata da  
INTRUM ITALY SPA

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott.ssa C. G. BISIGNANO

TECNICO INCARICATO:

**ing. Giorgia SALINI**

CF:SLNGRG77P59F158P  
con studio in MESSINA (ME) Via Felice Bisazza n. 21  
telefono: 3472112565  
email: ing.salini@gmail.com  
PEC: giorgia.salini@ingpec.eu



## PREMESSA

Con ordinanza del 29.01.2023, il Sig. G.E. Dott.ssa C. G. Bisignano nominava la sottoscritta ing. Giorgia Salini - con studio in Messina via Felice Bisazza n. 21, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Messina al n. 2985 – esperto stimatore, in sostituzione dell'arch Stefano Costantino, nella procedura esecutiva n. 92/22 R.G.E. Tribunale di Messina promossa da BERICA ABS 4 SRL oggi INTESA SAN PAOLO SPA rappresentata da INTRUM ITALY SPA, nei confronti dei Sigg.

In data 1.03.2023 la scrivente depositava telematicamente il giuramento di rito e successivamente prendeva visione del fascicolo di causa e apprendeva che i termini già assegnati al consulente rinunciatario erano in parte scaduti. Il 3.03.2023, pertanto, depositava istanza di proroga al Sig. G.E., il quale revocava la già fissata udienza del 17.03.2023 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, fissava per la comparizione delle parti l'udienza del 20.10.2023 e concedeva alla sottoscritta i termini per l'invio della copia dell'elaborato peritale al creditore procedente e al debitore, nonché per il deposito telematico della stessa presso la Cancelleria, rispettivamente in giorni 30 e 10 prima della predetta udienza.

Nei giorni successivi venivano effettuate tutte le necessarie ricerche presso gli Uffici pubblici competenti (Catasto, Conservatoria dei RR.II., Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina); le copie dei documenti estratti, ritenuti utili ai fini della corretta identificazione e caratterizzazione dell'immobile pignorato, fanno parte degli allegati del presente elaborato peritale. In particolare, si evidenzia che le indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina, attraverso l'aggiornamento della visura ipotecaria al 20.09.2023, hanno evidenziato - rispetto a quanto emerge dal certificato notarile dell'8.07.2022 allegato al fascicolo di causa - la TRASCRIZIONE del 10/08/2022 - Registro Particolare 18131 Registro Generale 22692, Pubblico ufficiale ARRIGO FRANCESCO Repertorio 117271 del 21/10/2002.



Previa comunicazione alle parti - effettuata a mezzo raccomandate A/R e pec del 15.05.2023 - veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12.06.2023 alle ore 10.00; in tale data la scrivente, sebbene le raccomandate non fossero andate a buon fine per "destinatario trasferito", si recava ugualmente sui luoghi oggetto di procedura e, precisamente, presso l'immobile sito in Messina, via S. Jachiddu n. 90 Pal. 20-21. Sui luoghi il debitore esecutato non era presente e l'immobile risultava abitato da terzi. Dalle informazioni assunte in loco emergeva che l'immobile era regolarmente locato ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ dal 2.03.2019. Tramite i conduttori dell'immobile, la sottoscritta riusciva a contattare telefonicamente gli esecutati e fissava un ulteriore accesso per il 22.06.23 alle ore 10.30.

In tale occasione il conduttore Sig. \_\_\_\_\_, delegato dai debitori esecutati, consentiva l'accesso all'immobile pignorato e la scrivente svolgeva le operazioni di consulenza come da verbale allegato, prendendo visione di tutto quanto ritenuto utile ai fini dello svolgimento del mandato conferito, effettuando, nel contempo, anche diversi rilievi metrici, riportati in fogli separati, e fotografici. Si rilevava, inoltre, che l'immobile presentava delle difformità tali da rendere necessario un rilievo strumentale ai fini del necessario aggiornamento catastale. In sede di sopralluogo la sottoscritta prendeva visione anche del contratto di locazione che risultava regolarmente registrato a Messina.

In data 31.08.23 la scrivente, quindi, trasmetteva via pec all'Agenzia delle Entrate, l'istanza per ricevere copia del superiore contratto di locazione; istanza rimasta, ad oggi, priva di riscontro. La copia del contratto di locazione allegata alla presente è stata fornita dal Sig. \_\_\_\_\_. In pari data trasmetteva, inoltre, formale richiesta all'amministratore di condominio per le informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile.

In data 20.09.23 la sottoscritta eseguiva l'aggiornamento catastale del bene pignorato mediante la presentazione di un'istanza di rettifica per la correzione dei diritti reali in capo agli esecutati (risultava la piena proprietà in luogo della proprietà superficiaria), nonché di pratiche Pregeo e Docfa, che hanno comportato la variazione dell'identificazione catastale.



L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto in quanto gli impianti termici presenti nell'immobile erano privi del relativo libretto.

Esaminata la commerciabilità del bene ed eseguite le necessarie indagini di mercato, in considerazione delle caratteristiche del bene, si procedeva alla stima del seguente lotto:

- **Lotto Unico:**

- Proprietà superficiaria temporanea (per la quota di 500/1000 intestata all'esecutata e per la quota di 500/1000 intestata all'esecutato) di un appartamento con terrazza a livello e giardino sito in Messina (ME), via San Jachiddu n. 90. Pal 20-21. Identificato al catasto fabbricati al **foglio 100, particella 2059 sub. 37 (ex sub. 1) e particella 2061 sub. 11 (ex sub. 8)** graffate, categoria A/2, classe 12, consistenza 6 vani.

**Prezzo base d'asta € 136.000,00.**

La copia della relazione di stima redatta veniva trasmessa alle parti in data 21.09.2023 a mezzo raccomandata A/R e pec.

In fede




# LOTTO UNICO

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

**Appartamento con terrazza a livello e giardino** in MESSINA Via S. Jachiddu n. 90 – Residence Puglisi, Pal. 20, della superficie commerciale complessiva di **167,00 mq** per la quota di:

- 500/1000 di proprietà superficaria temporanea<sup>1</sup>
- 500/1000 di proprietà superficaria temporanea<sup>1</sup>

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha la seguente identificazione catastale:

- MESSINA, foglio 100 particella 2059 sub. 37 (ex sub. 1) e particella 2061 sub. 11 (ex sub. 8) graffate (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 12, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Jachiddu n. 90, Edificio 20 Scala L, piano: T, interno 1, intestato a COMUNE DI MESSINA (proprietà per l'area 1/1) [REDACTED] (proprietà superficaria ½) e [REDACTED] (proprietà superficaria ½), derivante da VARIAZIONE del 21/09/2023 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Costituzione del 23.06.1995.

L'immobile confina con vano scala, spazio condominiale, part. 1810 e part. 1280.

Nella presente valutazione è compreso un **posto auto coperto** ubicato al piano cantinato nella zona destinata a parcheggio condominiale non in proprietà.

L'intero edificio sviluppa complessivamente 7 piani fuori terra oltre seminterrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.000,00
Data della valutazione:	18/09/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] in qualità di inquilino, in forza del contratto di locazione del 27.02.2019, registrato l'1.03.2019 al n. 001054-serie 3T con codice identificativo TXX19T001054000TK.

### 3.1 DATI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

Durata:	dal 2.03.2019 all'1.03.2027
Importo del canone:	€ 8.400,00 annuali da corrispondersi in 12 rate mensili da € 700,00
Tipologia:	Immobile ad uso abitativo (anni 8+8)

Nota: Si precisa che il suddetto contratto riguarda anche l'uso di un box deposito ubicato al piano cantinato che, però, non fa parte della procedura esecutiva in oggetto.

## 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.

<sup>1</sup> Il diritto è stato costituito il 23.04.1990 per una durata di 99 anni, rinnovabili per altri 99 anni. Pertanto residuano 66 anni.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Atto di vincolo a parcheggio in notaio Giovanni Paderni del 24.11.1995 relativo alla zona al piano cantinato destinata a parcheggio condominiale.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Esistenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.*

## **4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### **4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva, trascritta a Messina il 14.04.2006 ai nn. 5620/16110. a favore di Banca Nuova società per azioni sede di Palermo C.F. 00058890815, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 67291/20012 del 12.04.2006 notaio Paderni Giovanni di Messina.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata: 25 anni.

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

Pignoramento trascritto il 24/06/2022 ai nn. 13935/17439, a favore di Berica ABS 4 s.r.l., contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Verbale pignoramento immobili del 12.05.2022 n. 1138 emesso dal Tribunale di Messina.

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

Trascrizione del 10/08/2022 - Registro Particolare 18131 Registro Generale 22692 Pubblico ufficiale ARRIGO FRANCESCO Repertorio 117271 del 21/10/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota: la presente trascrizione è relativa l'atto in Notaio Arrigo di cui al successivo paragrafo 6.2.

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Si riportano le informazioni fornite dall'amministratore di condominio a mezzo pec del 14.09.23

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 2.414,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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

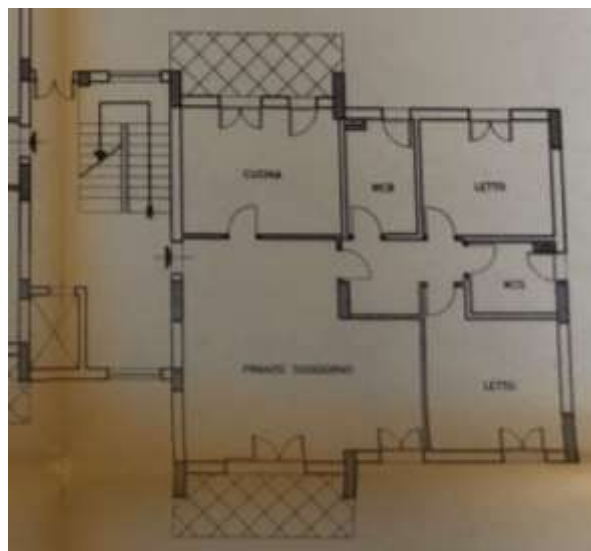
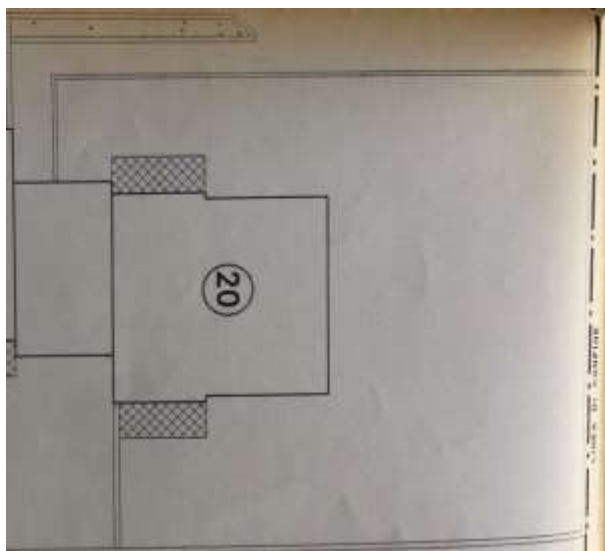
### **6.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

[REDACTED], in forza dell'atto di compravendita stipulato il 12/04/2006 a firma del Notaio Giovanni Paderni rep. n. 67290, racc. n. 20011, trascritto il 14/04/2006 ai nn. 8370/16109.

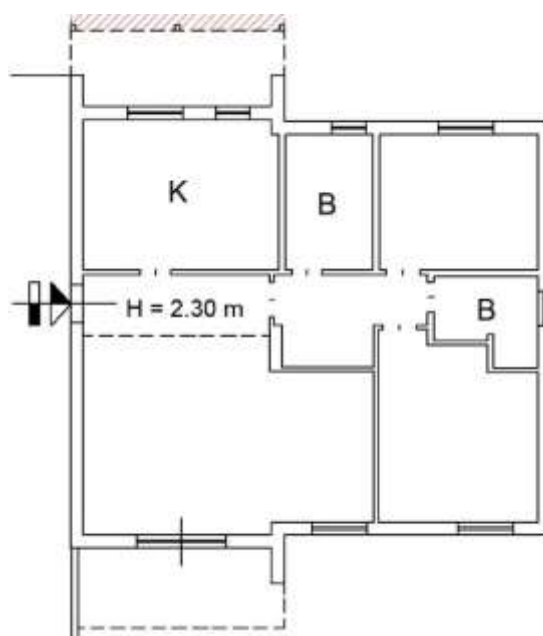
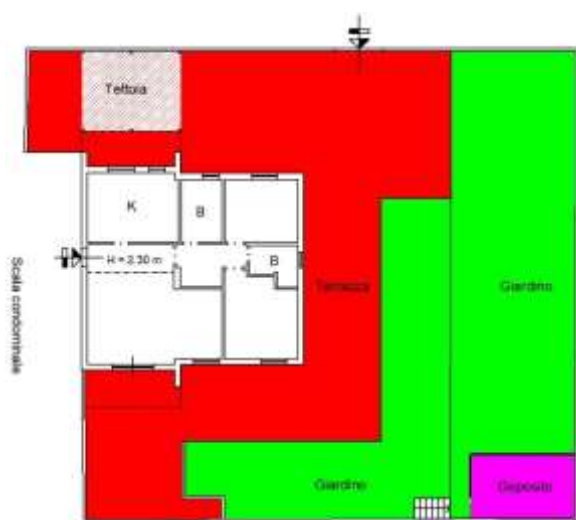
Nota: in riferimento a detto atto notarile si trascrive quanto riportato nella Relazione ventennale notarile depositata nel fascicolo di causa, ovvero "nel quadro D della nota risulta: è inoltre compreso nella







Planimetrie di progetto – Terrazza e distribuzione interna (fattore di scala adattato)



Planimetrie stato di fatto – Terrazza/Giardino e distribuzione interna (fattore di scala adattato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Autorizzazione condominiale per l'accesso privato diretto;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria di cui all'articolo 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 3, comma 5, L.R. 10 agosto 2016 n. 16;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) di cui all'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria: € 1.000,00
- Oneri, spese e onorario del professionista: € 3.000,00

Altre difformità riscontrate in sede di sopralluogo riguardano lo spazio esterno. Nel giardino è, infatti, presente un manufatto con struttura metallica, destinato a deposito attrezzi, per il quale non è stata mai presentata alcuna pratica edilizia. Esso costituisce un aumento non autorizzato del volume edilizio.





Nella terrazza, inoltre, è stata realizzata una tettoia molto ampia, priva di alcuna autorizzazione edilizia. Le dimensioni della stessa, in particolare la profondità di oltre 4,00 m, sono tali da non consentire alcuna regolarizzazione. Ai sensi dell'Art. 3 delle N.A. del P.R.G. le tettoie al servizio delle residenze devono avere una profondità non superiore a m. 3,00, misurata dalla parete del fabbricato.

Entrambe le superiori strutture vanno, quindi, demolite. I costi per il loro smontaggio e per il trasporto in discarica dei materiali verranno tenuti in considerazione in fase di stima.

Alla luce di quanto sopra l'immobile, pertanto, **non risulta conforme, ma regolarizzabile.**

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme all'attuale planimetria catastale, grazie al necessario aggiornamento operato dalla sottoscritta. Le difformità descritte nel paragrafo precedente, infatti, riguardavano anche la precedente planimetria catastale. Resta inteso, però, che all'esito delle demolizioni sopra prescritte la situazione catastale andrà nuovamente aggiornata mediante pratica Pregeo e Docfa. Di seguito si riportano i relativi costi:

- Spese e onorario del professionista: € 1200,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Nella visura catastale risultava la piena proprietà del bene in capo agli intestatari, mentre l'atto di provenienza dell'immobile è riferito solo alla proprietà superficaria. La sottoscritta dovendo procedere all'aggiornamento della situazione catastale, ha provveduto a richiedere la correzione della visura. Allo stato attuale vi è, pertanto, piena corrispondenza tra dati catastali e atto di provenienza.

## 9. DESCRIZIONE:

**Appartamento con terrazza a livello e giardino** in MESSINA Via S. Jachiddu n. 90 – Residence Puglisi, Pal. 20, della superficie commerciale complessiva di **167,00 mq** per la quota di:

- 500/1000 di proprietà superficaria temporanea [REDACTED];
- 500/1000 di proprietà superficaria temporanea [REDACTED].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha la seguente identificazione catastale:

- MESSINA, foglio 100 particella 2059 sub. 37 (ex sub. 1) e particella 2061 sub. 11 (ex sub. 8) graffate (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 12, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Jachiddu n. 90, Edificio 20 Scala L, piano: T, interno 1, intestato a COMUNE DI MESSINA (proprietà per l'area 1/1) [REDACTED] (proprietà superficaria ½) e [REDACTED] (proprietà superficaria ½), derivante da VARIAZIONE del 21/09/2023 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Costituzione del 23.06.1995.

Nella presente valutazione è compreso un **posto auto coperto** ubicato al piano cantinato nella zona destinata a parcheggio condominiale.

L'intero edificio sviluppa complessivamente 7 piani fuori terra oltre seminterrato.

### 9.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

La zona in cui è ubicato il bene è semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, così come quelle limitrofe. Il traffico nella zona è locale con sufficiente possibilità di parcheggio. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 9.2. QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano: nella media



esposizione: buono  
 luminosità: buono  
 panoramicità: al di sotto della media  
 impianti tecnici: buono  
 stato di manutenzione generale: al di sopra della media  
 servizi: nella media

**9.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Il bene oggetto di stima è un appartamento con ampia terrazza a livello e giardino, posto al piano terra di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre piano seminterrato facente parte del complesso residenziale denominato "Residence Puglisi" (cfr Figura 1). Detto complesso è stato costruito negli anni '90, si compone di 28 edifici, a prevalente destinazione residenziale, ed ha accesso dal civico 90 di via San Jachiddu.

L'appartamento di cui trattasi è ubicato nella palazzina 20 (scala L - cfr Figura 2) ha acceso principale dall'androne condominiale, ma è dotato anche di un ingresso privato diretto mediante un cancello automatizzato che immette nella terrazza di pertinenza (cfr Figure 3-6).

L'appartamento è composto da pranzo/soggiorno (cfr Figure 6-8), cucina abitabile (cfr Figure 9-11), disimpegno (cfr Figure 12-13), due camere da letto (cfr Figure 14-17) e due bagni, uno con vasca e l'altro con piatto doccia (cfr Figure 18-19). Sviluppa, nel suo complesso, una superficie commerciale di circa 167,00 mq.



Figura 1 – Ingresso del complesso "Residence Puglisi"



Figura 2 – Palazzina 20-21



Figura 3 – Portone d'ingresso



Figura 4 – Ingresso dall'androne condominiale



Figura 5 – Ingresso privato diretto





Figura 6 – Pranzo/soggiorno



Figura 7 – Pranzo/soggiorno



Figura 8 – Pranzo/soggiorno



Figura 9 – Cucina



Figure 10-11 – Cucina







Figure 12-13 – Disimpegno

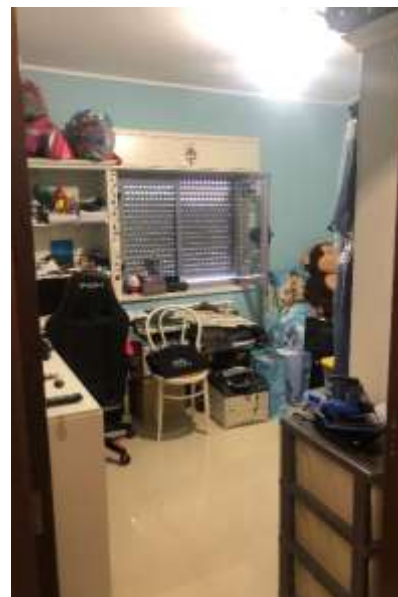


Figure 14 – Cameretta



Figure 15 – Cameretta



Figure 16 – Camera da letto



Figure 17 – Camera da letto



Figure 18 – Bagno con vasca

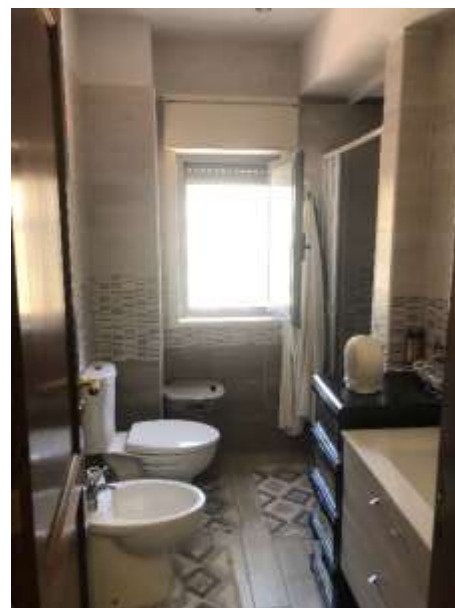


Figure 19 – Bagno con piatto doccia



Come si può rilevare dalle fotografie sopra riportate, l'appartamento si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione e le rifiniture sono di buona qualità.

Tutti gli ambienti affacciano sulla terrazza a livello e risultano ben areati ed illuminati, grazie ad aperture esterne adeguatamente dimensionate. Queste ultime sono protette da infissi in alluminio anodizzato muniti di persiane oscuranti motorizzate e zanzariere.

Le porte interne sono in legno color noce scuro con bugne, ad eccezione di quella del disimpegno che presenta elementi vetrati in stile inglese.

Lo spazio esterno sviluppa complessivamente una superficie calpestabile di 495,00 mq ed è adibito in parte a terrazza ed in parte a giardino (cfr *Figure 20-31*). Quest'ultimo si articola su due livelli (uno complanare con la terrazza e l'altro, ubicato lungo il confine Nord, a una quota più elevata di circa 1,30 m) collegati tra loro da una rampa con gradini sita lungo il confine Est (cfr *Figura 27*).

Sul livello più elevato del giardino, in corrispondenza dello spigolo Nord-Est, è presente un manufatto di circa 17 mq, destinato a deposito e realizzato con struttura metallica, chiusure verticali in legno e copertura a tetto (cfr *Figura 27*).

La terrazza presenta, lungo il lato Ovest e di fronte al vano cucina, un'ampia tettoia in legno che copre una superficie di circa 20 mq (cfr *Figura 32*).



*Figure 20-21 – Terrazza lato Est fronte zona pranzo/soggiorno*



*Figure 22-23 – Terrazza e giardino lato Est fronte zona pranzo/soggiorno*







Figure 24-25 – Terrazza e giardino lato Nord



Figura 26 – Giardino lato Nord a quota più alta



Figura 27 – Scala di collegamento tra i due livelli del giardino



Figura 28 – Giardino lato Nord a quota più alta



Figura 29 – Giardino lato Nord





Figure 30-31 – Terrazza lato Ovest



Figura 32 – Tettoia su terrazza lato Ovest fronte cucina

L'appartamento è dotato sia di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia esterna - utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria - sia di due climatizzatori con funzione inverter caldo/freddo. E' bene precisare, però, che - secondo quanto dichiarato dall'inquilino - questi ultimi sono stati installati a sue spese.

L'appartamento è dotato di un posto auto coperto - ubicato al piano cantinato - con accesso carrabile dalla strada condominiale e accesso pedonale dal vano scala. L'utilizzo di detto parcheggio non è molto agevole per un'autovettura, in quanto lo spazio disponibile per la manovra è estremamente ridotto (cfr Figure 20-31).

**La sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto manca il libretto dell'impianto termico.**







Figura 33 – Passaggio obbligato per raggiungere il posto auto



Figura 34 – Posto auto al piano seminterrato

#### 9.4. CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE

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

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

Descrizione	SEL (mq)		Indice		Consistenza commerciale (mq)
Appartamento	112,50	x	100%	=	112,50
Terrazza (fino a 25 mq)	25,00	x	30%	=	7,50
Terrazza (eccedenza) e Giardino	470,00	x	10%	=	47,00
<b>Totale:</b>					<b>167,00</b>

#### 10. VALUTAZIONE:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ovvero quel valore che, in una libera contrattazione, avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta. Le metodologie per determinare detto valore sono le seguenti:

- Sintetica;
- Analitica.

La prima è basata sulla ricerca diretta del valore di mercato e si attua attraverso indagini di mercato necessarie per avviare un procedimento di comparazione del bene da stimare con altri beni - dei quali siano noti i prezzi di vendita - ubicati nella medesima zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

La seconda è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato e si effettua per capitalizzazione del reddito netto ottenibile dall'immobile.

Le indagini di mercato effettuate hanno fornito valori tali da indurre la sottoscritta ad utilizzare - per la stima dell'immobile pignorato - entrambe le metodologie.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102821046/>

Descrizione: appartamento al primo piano composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e due balconi. Le rifiniture interne sono quelle originali degli anni '90. Completano la proprietà un posto auto assegnato in garage condominiale e una cantina.





Indirizzo: via S. Jachiddu n. 90 - "Residence Puglisi"  
 Superfici principali e secondarie: 110 mq  
 Superfici accessorie: non definite  
 Prezzo richiesto: € 120.000,00 pari a 1090,90 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: € 108.000,00 pari a 981.81 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 28/08/2023  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103041756/>  
 Descrizione: appartamento al quarto piano composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e due balconi. Le rifiniture interne sono quelle originali degli anni '90.  
 Indirizzo: via S. Jachiddu n. 90 - "Residence Puglisi"  
 Superfici principali e secondarie: 110 mq  
 Superfici accessorie: non definite  
 Prezzo richiesto: € 125.000,00 pari a 1.136,36 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: € 112.500,00 pari a 1.022,73 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 28/08/2023  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/100677235/>  
 Descrizione: appartamento al secondo piano composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e due balconi. Completano la proprietà un posto auto in garage e un locale di sgombero posto all'ultimo piano dello stabile. L'immobile necessita di interventi di ammodernamento.  
 Indirizzo: via S. Jachiddu n. 90 - "Residence Puglisi"  
 Superfici principali e secondarie: 110 mq  
 Superfici accessorie: non definite  
 Prezzo richiesto: € 105.000,00 pari a 954,54 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: € 94.500,00 pari a 859,09 Euro/mq

### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 28/08/2023  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/89309751/>  
 Descrizione: appartamento al secondo piano composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e due balconi. Completa la proprietà un posto auto coperto. L'immobile è stato recentemente ristrutturato.  
 Indirizzo: via S. Jachiddu n. 90 - "Residence Puglisi"  
 Superfici principali e secondarie: 120 mq  
 Superfici accessorie: non definite  
 Prezzo richiesto: € 138.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: € 124.200,00 pari a 1.035,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (OMI) (4/09/2023)  
 Domanda: Quotazioni zona C3 secondo semestre 2022  
 Valore di mercato minimo: € 900,00  
 Valore di mercato massimo: € 1.350,00  
 Valore locazione minimo: € 2,8 mq/mese



Valore locazione massimo: € 4,2 mq/mese

Borsino immobiliare (4/09/2023)

Domanda: Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiori alla media di zona Annunziata Alta-Via Del Fante-Tremonti-Torrente Trapani Alto

Valore di mercato minimo: € 837,00

Valore di mercato massimo: € 1.394,00

Valore locazione minimo: € 2,62 mq/mese

Valore locazione massimo: € 4,3 mq/mese

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oggetto della presente stima è la proprietà superficaria temporanea del bene descritto nei paragrafi precedenti. Detto diritto - attribuito per una durata di 99 anni, rinnovabili per altri 99 anni - è stato costituito con atto rogato dal Notaio Gaetano Parisi, coauditore del Notaio Giuseppe Vicari, in data 23.04.1990, registrato a Messina il 27.04.1990 al n. 2056 ed ivi trascritto il 5.5.1990 ai nn. 12674/10677. Gli anni residui risultano, pertanto, 66.

I quattro comparativi sopra riportati, frutto di un'attenta osservazione del mercato immobiliare, riguardano la vendita della proprietà superficaria di immobili residenziali, pertanto è possibile effettuare un confronto diretto col bene oggetto di valutazione (Caso 1).

Le interviste agli operatori immobiliari, invece, hanno fornito i valori di mercato riferiti alla piena proprietà di unità residenziali nella zona oggetto di studio, nonché i valori di locazione degli stessi. Detti valori permettono di determinare la redditività annua dell'immobile e, conseguentemente, il valore di mercato della proprietà superficaria (Caso 2).

Si procede, pertanto, determinando separatamente i valori unitari della proprietà superficaria per entrambi i casi. Il valore unitario definitivo da attribuire al bene oggetto di stima sarà ottenuto dalla media aritmetica tra i due.

Nel primo caso tenendo conto dell'ampia offerta di immobili in vendita all'interno del medesimo complesso in cui ricade il bene oggetto di valutazione, sulla base dell'esperienza oggettiva maturata dalla sottoscritta nel settore dell'estimo, senza per altro sottovalutare lo scopo della stima (vendita forzata) e l'esistenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva, prendendo in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene rispetto a quelle degli immobili presi a confronto, nonché le difformità in esso riscontrate - che comportano anche la demolizione delle opere descritte al paragrafo 8 - si ritiene di assegnare ponderatamente il valore unitario di 1.000 €/mq.

Pertanto il valore della proprietà superficaria risulta di

$$V_{ps}(caso 1) = 167,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = \text{€ } 167.000,00$$

Nel secondo caso il valore cercato sarà ottenuto dalla seguente formula:

$$V_{ps}(caso 2) = R \frac{q^n - 1}{r q^n}$$

dove:

- $V_{ps}$  è il valore della proprietà superficaria;
- R è il reddito annuo dell'immobile;
- n è il numero di anni residui (66);
- r è il saggio di capitalizzazione assunto pari al 4,65%;
- q = (1+r).



Sulla base dei dati reperiti con le interviste agli operatori immobiliari, considerando tutte le caratteristiche del bene dettagliatamente indicate nei capitoli precedenti, la sottoscritta ritiene di assegnare alla locazione il valore unitario di € 4,00 al mq per mese. Il reddito annuo dell'immobile sarà, pertanto, pari a:

$$R = 167,00 \text{ mq} \times 4,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 8.016,00 \text{ arrotondabile a } \text{€ } 8.000,00$$

Detto importo è sostanzialmente in linea con l'attuale canone di locazione dell'immobile (€ 8.400,00 - si veda paragrafo 3.1). In questa sede, però, considerando che il contratto di locazione è stato sottoscritto nel 2019, la scrivente preferisce utilizzare il valore sopra determinato di € 8.000,00 perché ritenuto più aderente alla realtà attuale.

$$V_{ps}(\text{caso 2}) = R \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} = 8.100 \times \frac{(1+0,0465)^{66} - 1}{r(1+0,0465)^{66}} = 163.475,64 \text{ arrotondabile a } \text{€ } 163.500,00$$

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Nel paragrafo precedente, sono stati attenuti i seguenti due valori:

$$V_{ps}(\text{caso 1}) = \text{€ } 167.000,00$$

$$V_{ps}(\text{caso 2}) = \text{€ } 163.500,00$$

La loro media aritmetica fornisce il valore definitivo da attribuire al bene oggetto di stima, ovvero:

$$V_{ps} = \text{€ } 165.250,00$$

Valore di mercato (1000/1000 di proprietà superficaria):

**€. 165.250,00**

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 operanti a Messina.

**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:**

Descrizione	Consistenza	Valore Intero	Valore Diritto
APPARTAMENTO	167,00 mq	€ 165.250,00	<b>€ 165.250,00</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.200,00  
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 160.050,00

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

Riduzione del valore del **15%** 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: € 24.007,50

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: € 42,50

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 136.000,00

data 20/09/2023

il tecnico incaricato  
 ing. GIORGIA SALINI

