



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**145/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 29/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Mariavalentina Marchetta**

CF: MRCMVL70T67F158A

con studio in MESSINA (ME) VIA G. VENEZIAN, 79

telefono: 0906783701

email: valentinamarchetta@hotmail.it

PEC: mariavalentina.marchetta@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2022

## LOTTO 1

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

**A**

Abitazione di tipo popolare (categoria A/4), sita in Messina, c.da San Filippo località S.Saba, della superficie commerciale di 179,57 mq, appartenente per la quota 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (debitrice nel proc.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è indipendente, si sviluppa su due piani, Piano Terra, (catastalmente identificato come Piano Primo) con un'altezza interna di 3.07 mt., e Piano seminterrato, (catastalmente identificato come Piano Terra) con un'altezza interna di 2.40 mt., con annessa corte pertinenziale esclusiva.

Al N.C.E.U. del Comune di Messina, identificato al Fg.di mappa 11, Part. 307, sub 1; Piano S1 - T.

Alla proprietà si accede dalla strada Comunale San Filippo, lato Sud, tramite due cancelli di ferro, uno pedonale che conduce direttamente all'interno della proprietà, ed uno carrabile che fa accedere all'interno del Garage, primo vano del seminterrato. I due livelli, seminterrato e piano terra, sono collegati da due scale esterne collocate in posizione opposta, una sul lato nord e una sul lato sud. La scala lato Sud da accesso diretto al terrazzo sopra l'ingresso pedonale e carrabile della proprietà; la scala lato Nord da invece accesso diretto sul retro dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,07. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 307 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 6, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Filippo Località San Saba Messina, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] (debitrice), derivante da Variazione del 21/12/2015 protocollo n. ME0192285 in atti dal 21/12/2015 Divisione - diversa distribuzione degli spazi interni (n.52636.1/2015)

Coerenze: Prospetto Nord-Est confinante con strada comunale San Filippo; Prospetto Sud-Ovest confinante con part.lle 867 e 868; Prospetto Nord- Ovest confinante con part.lla 1626; Prospetto Sud-Est confinante con part.lla 1627;

Il piano seminterrato nelle planimetrie catastali viene identificato come piano terra.

L'intero edificio sviluppa 2 piani: 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 e ristrutturato nel 2015.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>179,57 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>€. 120.258,55</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 102.000,00

Data della valutazione: 29/04/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato alla sig.ra [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/11/2019, con scadenza il 19/11/2027, registrato il 21/11/2019 a Messina ai nn. 6099 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 2.400 .

La Sig. [REDACTED] nata a Genova il 09 novembre 1949, debitrice nel proc., definisce un contratto di locazione ad uso agricolo ed abitativo soggetto a regime fiscale della cedolare secca, del tipo 4+4, in data 20 novembre 2019 registrato Messina al numero 006099-serie 3T in data 21 novembre 2019 codice identificativo TXX19T006099000VD, con il Sig. [REDACTED], nato a Messina il 18 dicembre 1967, residente in Messina, Via Tremonti, Fondo Cardia 36/M , codice fiscale [REDACTED].

Ad esecuzione dell'articolo 4 comma 1, del citato contratto di locazione, nel quale la ditta locataria, Sig.ra [REDACTED], aveva preventivamente autorizzato la parte conduttrice, [REDACTED], a sublocare il contratto a terzi, quest'ultimo era legittimato a cedere il contratto gratuitamente alla parte cessionaria, tale Sig.ra [REDACTED], nata a Messina in data 08.01.1950 ed ivi residente in Via Nazionale 15, codice fiscale [REDACTED], subentrata alle medesime condizioni contrattuali ivi riportate, in data 28/12/2022.

### 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 27/03/2015 a firma di [REDACTED] ai nn. 303/178 di repertorio, registrata il 03/04/2015 a Messina ai nn. 7668/1026, iscritta il 17/04/2015 , a favore di Banca di Credito Cooperativo Antonello da Messina - Società Cooperativa, contro [REDACTED], derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Fg.11,p.lla 307 cat. A/4, P. T-1 -S cons 6 vani, contrada San Filippo.



La Sig.ra [REDACTED] (debitrice nel proc.), è terzo datore di ipoteca, in quanto il mutuo di cui sopra è stato concesso ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]. Successivamente, la part.lla 307 è stata oggetto di frazionamento dando origine anche alle part.lle 1626 e 1627, con cancellazione (nr.4901/520) su queste ultime dell'ipoteca.

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

pignoramento, registrata il 20/07/2022 a Messina, trascritta il 20/09/2022 a Messina ai nn. 25266/20246, a favore di Guber Banca S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a Fg.11, p.lla 307 cat. A/4, P. T-1 -S cons 6 vani, contrada San Filippo

#### 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Donazione, con atto stipulato il 05/08/2000 a firma di Grosso Vincenzo ai nn. 31705 di repertorio, registrato il 24/08/2000 a Messina ai nn. 3757/1v, trascritto il 29/08/2000 a Messina ai nn. 16266.1/2000

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/1976 fino al 21/02/2000), con atto stipulato il 10/12/1976 a firma di Notaio Francesco Arrigo ai nn. 39.141 di repertorio, registrato il 20/12/1976 a Messina ai nn. 7526, trascritto il 14/12/1976 a Messina ai nn. 18411

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Successione per causa di morte (dal 21/02/2000 fino al 05/08/2000), registrato il 03/08/2000 a Messina ai nn. 2224/13

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condomo edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 2644, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio ad 1 elevazione F.T + seminterrato, presentata il 03/04/1986 con il n. 2644 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a Fig.11 part.IIe 307-305-869; Contrada San Filippo Vill. S. Saba..  
C.E. si ritiene asseverata in silenzio assenso dopo due anni (Marzo 2005) dagli ultimi documenti prodotti all'Ufficio Condono Edilizio di Messina

Concessione edilizia N. 11710, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un muro di sostegno, presentata il 25/06/1992, rilasciata il 04/09/1992.

Il titolo è riferito solamente a muro di sostegno lato sud del terreno di pertinenza dell'immobile oggetto di procedimento

Progetto ai sensi del art. 5 L.R. 37/85 - Ufficio Genio Civile di Messina N. 15647, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un sottotetto a falde inclinate e innalzamento di muro di confine lato Nord con tettoia appoggiata, presentata il 29/09/2003 con il n. 15647 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in villaggio S. Saba Messina.

L'ufficio del Genio Civile rilascia parere favorevole a condizione che si esprima l'ufficio edilizia Privata del Comune di Messina dove però non risulta depositata la relativa pratica

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.D.R.686/2002 e n.858/2003, l'immobile ricade in zona Zona "E" - Verde Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche. Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni: a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495; d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ; f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra. Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici : indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: •  $I_f=0,03$  mc/mq ; rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo : •  $R_c=1/100$  ; distanze : • come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ; altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche : • m 7,50 con due piani fuori terra ; altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • m 4,00 con un piano fuori terra.. Il titolo è riferito solamente al Fig.11,part.307;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

(normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria : € 1.253,65
- Tecnico per presentazione pratica: € 1.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: Due mesi

Questa situazione è riferita solamente a:

Tettoia a parziale copertura terrazzo;

Tettoia collocata su muro di confine; . \*

Insiste nel giardino un Manufatto adibito a deposito attrezzi non conforme e non regolarizzabile.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assente in planimetria catastale il tramezzo delimitante la cabina armadio all'interno del vano letto (normativa di riferimento: L.52/1985, DI 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario Professionista: €.500,00
- Tributi Speciali Catastali: €.50,00





**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**GRUPPO A. PASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione di rispondenza

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico impiantista: €.200,00

BENI IN MESSINA CONTRADA SAN FILIPPO. FRAZIONE LOCALITÀ SAN SABA

## ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, DEPOSITO E GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione di tipo popolare (categoria A/4), sita in Messina, c.da San Filippo località S.Saba, della superficie commerciale di 179,57 mq, appartenente per la quota 1/1 di piena proprietà (debitrice nel proc.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è indipendente, si sviluppa su due piani, Piano Terra, (catastralmente identificato come Piano Primo) con un'altezza interna di 3.07 mt., e Piano seminterrato, (catastralmente identificato come Piano Terra) con un'altezza interna di 2.40 mt., con annessa corte pertinenziale esclusiva.

Al N.C.E.U. del Comune di Messina, identificato al Fg.di mappa 11, Part. 307, sub 1; Piano S1 - T.

Alla proprietà si accede dalla strada Comunale San Filippo, lato Sud, tramite due cancelli di ferro, uno pedonale che conduce direttamente all'interno della proprietà, ed uno carrabile che fa accedere all'interno del Garage, primo vano del seminterrato. I due livelli, seminterrato e piano terra, sono collegati da due scale esterne collocate in posizione opposta, una sul lato nord e una sul lato sud. La scala lato Sud da accesso diretto al terrazzo sopra l'ingresso pedonale e carrabile della proprietà; la scala lato Nord da invece accesso diretto sul retro dell'immobile.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,07. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 307 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 6, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Filippo Località San Saba Messina, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] (debitrice), derivante da Variazione del 21/12/2015 protocollo n. ME0192285 in atti dal 21/12/2015 Divisione - diversa distribuzione degli spazi interni (n.52636.1/2015)

Coerenze: Prospetto Nord-Est confinante con strada comunale San Filippo; Prospetto Sud-Ovest confinante con part.IIe 867 e 868; Prospetto Nord- Ovest confinante con part.IIa 1626; Prospetto Sud-Est confinante con part.IIa 1627;

Il piano seminterrato nelle planimetrie catastali viene identificato come piano terra.

L'intero edificio sviluppa 2 piani: 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 e ristrutturato nel 2015.



Ingressi pedonale e carrabile alla proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rodia - Villafranca Tirrena - Rometta - Messina - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 128 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Abitazione di tipo popolare, A/4, sita in Messina, c.da San Filippo località S.Saba, appartenente per la quota 1/1 di piena proprietà di ██████████ (debitrice nel proc.).

Tale immobile, oggetto di valutazione è indipendente, si sviluppa su due piani, Piano Terra, (catastalmente identificato come Piano Primo) con un'altezza interna di 3.07 mt., e Piano seminterrato, (catastalmente identificato come Piano Terra) con un'altezza interna di 2.40 mt., con annessa corte pertinenziale esclusiva.

Al N.C.E.U. del Comune di Messina, identificato al Fg.di mappa 11, Part. 307, sub 1; Piano S1 - T.

Alla proprietà si accede dalla strada Comunale San Filippo, tramite due cancelli di ferro, uno pedonale che conduce direttamente all'interno della terreno di pertinenza, ed uno carrabile che dà l'accesso all'interno del Garage, primo vano del seminterrato. I due livelli, seminterrato e piano terra, sono collegati da due scale esterne collocate in posizione opposta, una sul lato nord e una sul lato sud. La scala lato Sud, dà accesso diretto al terrazzo sopra l'ingresso pedonale e carrabile della proprietà; la scala lato Nord dà invece accesso diretto sul retro dell'immobile, attraverso il vano cucina; l'immobile oltre la cucina è composto da soggiorno, due vani letto, bagno, e corridoio con l'ingresso che si apre sul balcone lato Est. Sono presenti due tettoie, una posta sul terrazzo lato sud e l'altra appoggiata sul muro di confine lato nord, inoltre sul terreno insiste un manufatto destinato a deposito attrezzi. L'immobile presenta all'interno di uno dei vani letto un tramezzo in cartongesso che delimita una zona adibita a cabina armadio, non presente nella planimetria catastale. L'immobile in generale si presenta in uno stato mediocre, necessita infatti di diversi interventi di manutenzione ordinaria, in particolare nei solai. Infine il seminterrato è composto oltre che dal vano garage, anche da n. 2 depositi e un piccolo ripostiglio. Il tetto è a doppia falda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in Ferro con apertura Manuale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> porte singole a battente realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizi forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cotto e battuto di cemento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in plastico	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆





## CLASSE ENERGETICA

**B**[93,86 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240309-083048-14135 registrata in data 09/03/2024

## 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
Unità Immobiliare	100,20	x	100 %	=	100,20
Terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo	105,70	x	10 %	=	10,57
Deposito	76,00	x	50 %	=	38,00
Corte/Giardino	176,20	x	10 %	=	17,62
Corte/Giardino	284,20	x	2 %	=	5,68
<b>Totale:</b>	<b>767,30</b>				<b>179,57</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **atto di compravendita**Data contratto/rilevazione: **21/03/2024**Fonte di informazione: **Agenzia delle Entrate**

Descrizione: Villa singola del tipo A/7  
Superfici principali e secondarie: 125  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.040,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 117.000,00 pari a 936,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 21/03/2024  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Unità Immobiliare A/2  
Superfici principali e secondarie: 104  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 65.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 21/03/2024  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Unità Immobiliare A/2  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 24.300,00 pari a 347,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 21/03/2024  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Villino A/7  
Superfici principali e secondarie: 125  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 1.560,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 175.500,00 pari a 1.404,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 21/03/2024  
Fonte di informazione: Agenzia delle entrate  
Descrizione: Villino A/7  
Superfici principali e secondarie: 173  
Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 173.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 155.700,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Unità immobiliare - Magazzino A/2 - C/2

Superfici principali e secondarie: 149

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.900,00 pari a 321,48 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Residenziale Misto - A/2 - C/2- C/6

Superfici principali e secondarie: 152

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 460,53 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

Nella Consultazione valori immobiliari dichiarati della Agenzia delle Entrate, la media dei corrispettivi dichiarati nel periodo compreso tra gennaio 2019 e novembre 2023, per immobili simili posizionati in un'area limitrofa a quella dell'immobile oggetto di stima e con caratteristiche simili, è di **713,45 €/mq**.

Essendo l'immobile in questione posto quasi a confine di due zone OMI (la R2 e la E3) e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si è fatto riferimento alla media aritmetica dei valori minimi e massimi per abitazioni civili, ragguagliata, e di tipo economico rispettivamente per la zona R2 e E3, pertanto  $\{[(600,00+890,00):1,1]:2(590,00+880,00):2\}:2=706,14$  €/mq.

Per lo sviluppo del calcolo della valutazione si è scelto di fare riferimento anche ai valori del Borsino Immobiliare prendendo il valore medio delle Abitazioni in stabili di fascia media delle due zone sul cui confine è posto l'immobile oggetto di stima, avremo quindi:  $(599,00+738,00):2 = 668,50$  €/mq.

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene:  $(713,45+706,14+668,50):3=696,03$  €/mq; visto lo stato dell'immobile e la necessità di effettuare alcuni lavori all'interno dell'immobile, si ritiene corretto arrotondare a **690,00 €/mq**.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	179,57	x	690,00	=	<b>123.903,30</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 123.903,30</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 123.903,30</b>
---	---------------------



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate e 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	abitazione di tipo popolare, deposito e garage	179,57	0,00	123.903,30	123.903,30
				<b>123.903,30 €</b>	<b>123.903,30 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.644,75**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.258,55**

### 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: **€. 18.038,78**

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: **€. 219,77**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**



data 29/04/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Mariavalentina Marchetta

