
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA - CIVILE FORZATE

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. 42/2019

Giudice Esecuzione Dr. **Danilo MAFFA**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Benedetto La Macchia
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 620
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N.
C.F. LMCBDT59LJ21881L - P.Iva 02622680839

con studio in Messina (Messina) Via Maddalena 36
telefono: 090 2934700
cellulare: 3922498148
fax: 090 2929680
email: upstudiosrl@gmail.com



Unità Immobiliare Via Santa Sofia Bordonaro
Lotto 002 - Piano terra e primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena proprietà:** per la quota 1/2 della parte e per la quota 1/2 della parte dell'unità immobiliare, sita in Messina, via S. Sofia, villaggio Bordonaro identificata catastalmente al fg. 122 part. 486 piano terra;
Piena proprietà: per la quota di 1/1 della porzione di immobile identificata catastalmente al fg. 122 part. 489 piano terra.

Identificata al catasto fabbricati:

Porzione immobile pignorato: intestata ai Sig.

\

foglio 122 mappale 486, Zona Censuaria 2

categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 3,5 vani, Sup. catastale totale mq. 84 escluse aree scoperte.

Porzione immobile accorpato: I

Coerenze: NORD EST e NORD OVEST con la via Santa Sofia; SUD EST con immobile altra ditta; SUD OVEST con restante porzione fabbricato fg 122 p 489.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via S. Sofia nel villaggio di Bordonaro; si trova nel centro antico del paese caratterizzato da un impianto urbano costituito da stradine e piccoli organismi edilizi. L'immobile è ubicato ad angolo tra via S. Sofia e Vicolo S. Sofia, ed è caratterizzato da due lati ciechi perchè a confine con altri fabbricati. rappresentato dal piano terra dell'immobile pignorato. All'immobile pignorato è stata accorpata una porzione dell'immobile limitrofo, che risulta indiviso tra i diversi proprietari. Pertanto, l'immobile nello stato di fatto odierno è costituito da due vani a destinazione commerciale; nel vano più grande, bottega, è presente una cella frigo in muratura, nel vano posteriore, retrobottega, è presente un forno in muratura.

Caratteristiche zona: periferica- villaggi residenziale/commerciale (scarsa) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: scuola media (mediocre), farmacie (mediocre), supermercato (mediocre), guardia medica (buono), Asilo nido (scarso), stazione ferroviaria (scarso), collegamenti bus intercomunali (mediocre), luoghi di culto (mediocre)
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), ferrovia (6,5), autostrada (svincolo Gazzi 1,0 km), aeroporto (Fontanarossa 126), porto Messina (6,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data di 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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. **Pignoramenti: a favore [REDACTED] contro [REDACTED] notificato in data 13/02/2019**

4.2.3. **Altre trascrizioni: Verbale di Pignoramento Immobili del 18/10/2012 ai nn Reg. gen**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

L'immobile è stato realizzato in data antecedente il 1942. Al dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina è stato riscontrato un progetto di accorpamento, datato 30/07/2002, avente come oggetto "progetto per la ristrutturazione, fusione e divisione con cambio di destinazione d'uso catastale al pianterreno di un fabbricato in muratura ordinaria a due elevazioni ft., sito in via S. Sofia del Vill. Bordonaro di Messina" approvato con concessione edilizia n.267/2003 del 02/10/2003. La Concessione riporta che l'istanza è stata presentata da [REDACTED] mentre gli elaborati di progetto nella copertina indicano [REDACTED]. Tale progetto prevedeva la realizzazione di un nuovo immobile determinato attraverso l'accorpamento e fusione del cespite oggetto di stima e di una porzione del fabbricato adiacente identificato catastalmente con la part. 489 fg. 122, ricavando a P.T. un Locale commerciale ed a P.P. un unità abitativa. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla previsione progettuale autorizzata ad esclusione di una cella frigo nel vano bottega delimitata da murature.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Non risultava accorpata la porzione part. 489 fg. 122 ed il vano ingresso.
Regolarizzati con tipo mappale e Docfa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	//
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	//
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	//

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Porzione immobile pignorato: S

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari dal 01/07/1994 ad oggi in forza di atto di donazione dei genitori, in Notar Guido Monforte in [REDACTED] e successiva riunione di usufrutto per morte dei genitori.

Porzione immobile accorpato: proprietari [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato in data antecedente il 1942. Al Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina è stato riscontrato un progetto di accorpamento, datato 30/07/2002, avente in oggetto "progetto per la ristrutturazione, fusione e divisione con cambio di destinazione d'uso catastale al pianterreno di un fabbricato in muratura ordinaria a due elevazioni ft., sito in via S. Sofia del Vill. Bordonaro di Messina" approvato con concessione edilizia n.267/2003 del 02/10/2003.

Descrizione **Locale Commerciale** di cui al punto **A**



L'edificio in cui risulta ubicato l'immobile si trova nella parte centrale del villaggio di Bordonaro. Si tratta di una costruzione in muratura portante a due elevazioni fuori terra, destinato ad attività commerciale, posto ad angolo di due stradine comunali, via S. Sofia e vicolo S. Sofia, nelle quali sono prospicienti le due sole facciate libere, mentre le altre sono adiacenti a due fabbricati altra ditta. L'altezza interna è di mt. 2,55.

E' costituito da un vano bottega e da un vano retrobottega, in cui risulta presente un forno in muratura, un piccolo ingresso ed un bagno. Occorre evidenziare una differenza di quota di circa 35 cm. non riportata negli atti progettuali tra l'immobile originario oggetto di stima e quello accorpato.

Risulta dotato di impianti elettrici, idrico e fognario. Gli infissi sono in alluminio e sono dotati all'esterno di grate. La finestra che da su via S. Sofia è dotata di persiana in alluminio di colore verde. I portoni di ingresso sono in ferro verniciato. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica e marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura tipo ducotone in tinta chiara ed in colore fucsia. Un porzione nella zona ingresso risulta rivestita di piastrelle di ceramica ed è presente un tinello a vista, le pareti del wc. sono anch'essere rivestite in piastrelle. Le due facciate presentano segni di mancata manutenzione e presenza di umidità di risalita e distacco di intonaco sparsi.

L'edificio è stato costruito in epoca precedente al 1942.

Destinazione urbanistica: Residenziale/commerciale

Nel Piano Regolatore Generale adottato: in forza adeguamento al parere del CRU n.876 del 11/10/1993 e presa d'atto ex art. 4 DDR 686/2002 e 858/2003

Il piano terra risulta destinato ad attività commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
1) locale deposito	Sup. reale netta	21,2	1,00	21,2
	Sup. reale lorda	26,2	1,00	26,2
2) disimpegno	Sup. reale netta	4,4	1,00	4,4
	Sup. reale lorda	7,2	1,00	7,2
3) WC anti WC	Sup. reale netta	4,3	1,00	4,3
	Sup. reale lorda	6,9	1,00	6,9
4) Area Forno	Sup. reale netta	20,8	1,00	20,8
	Sup. reale lorda	27,2	1,00	27,2
5) Cella frigo	Sup. reale netta	5,4	1,00	5,4
	Sup. reale lorda	8,1	1,00	8,1
	Sup. reale netta	56,1		56,1
	Sup. reale lorda	75,6		75,6

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: portone ingresso in ferro restanti in alluminio; condizioni: discrete.

Infissi interni:

tipologia: a battente, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: marmo piano terra piastrelle di ceramica piano primo, condizioni: buone.

Rivestimento:

materiale: piastrelle di ceramica e marmo; condizioni: discrete, locale principale piano terra rivestimento tutte le pareti;

Impianti:

Ascensore:

tipologia: non presente

Citofonico:

tipologia: non presente

Gas:

tipologia: non presente

Elettrico:

tipologia: sotto traccia - contatore Enel 6kW

Fognatura:

recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone.

Termico:

tipologia: sistema a pompa di calore, alimentazione: elettrica; condizioni: buone.

Climatizzazione:

tipologia: non presente

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

E' stato adottato un metodo di stima basandosi su due fonti diverse di dati.

- Sintetica comparativa semplificata: basata sul valore al metro quadrato della superficie commerciale o della superficie netta secondo i casi.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda dell'immobile considerando per intero i muri divisorii interni e quelli di totale pertinenza dell'immobile e per metà i muri di confine con le parti pertinenziali con un opportuno coefficiente di ragguglio; Alla superficie commerciale si è giunti attraverso la somma delle superfici lorde dei diversi ambienti, ottenendo così una descrizione più dettagliata dell'immobile. Nel caso specifico, poiché le risultanze delle ricerche forniscono un valore di costo per superficie netta, sono state indicate le superfici nette degli ambienti.

Dei dati OMI si è utilizzato quello minimo in ragione della vetustà dell'immobile.

I valori ricavati dalle due differenti fonti risultano simili, per cui si attribuisce uguale peso ponderale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Catasto di Messina

8.3. Valutazione corpi

A. Locale deposito

➤ *Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) su Agenzie Immobiliari:* Peso ponderale: 1

Via Immobile	Sup m2	€	€/m2
Via Madonna della Lettera	45	35000	777
C.da San Nicola Bordonaro	155	55000	354
Via Cianciolo	80	38000	475

Dalle ricerche di mercato effettuate si è ricavato per immobili simili posti in zona e di epoche di costruzioni generalmente più recenti, un valore di 600,00€/m2

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
1) locale deposito	21,2	600,00	€ 12.720,00
2) disimpegno	4,4	600,00	€ 2.640,00
3) WC antiWC - disimpegno	4,3	600,00	€ 2.580,00
4) Area Forno	20,8	600,00	€ 12.480,00
5) Cella frigo	5,4	600,00	€ 3.240,00
	56,1		€ 33.600,00

- Valore corpo arrotondato:	€ 33.600,00
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 33.600,00

➤ *Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1



Per la Stima parametrica si è attribuito un valore della superficie dell'immobile pari a 1.175,00 €/m², determinato mediante l'utilizzo dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al 2° Semestre 2021 ed utilizzando questi parametri:

zona: Messina;

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

tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; tipologia prevalente: abitazioni civili;

destinazione: commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1000	1400	L	6,6	9,9	N
Magazzini	NORMALE	550	700	L	4	6,2	N
Negozi	NORMALE	950	1400	L	6,8	9,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nella forbice min/Max riportata per i negozi è stato adottato il valore medio per tener conto della vetustà dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici interne lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
1) locale deposito	21,2	€ 1.175,00	€ 24.910,00
2) disimpegno	4,4	€ 1.175,00	€ 5.170,00
3) WC antiWC - disimpegno	4,3	€ 1.175,00	€ 5.052,00
4) Area Forno	20,8	€ 1.175,00	€ 24.440,00
5) Cella frigo	5,4	€ 1.175,00	€ 6.345,00
	56,1		€ 65.917,50

- Valore corpo arrotondato:	€66.00,00
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 66.000,00

Riepilogo della Stima:

La superficie lorda commerciale è pari a 75,6 m²

La superficie netta raggugliata è pari a 56,1 m²

Si attribuisce un peso maggiore alla ricerca di mercato per via della crisi del mercato immobiliare attuale.

Stima 1	33.600,00 €	Peso 2
Stima 2	66.000,00 €	Peso 1
Valor Medio =	(€ 33.600,00 * 2 + € 66.000,00 * 1) / 3 = € 44.400,00	

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale bottega	56,1	€ 44.400,00	



- B. Piena proprietà: per la quota 1/2 c e piena proprietà per la quota 1/2 della parte dell'unità immobiliare, sita in Messina, via S. Sofia, villaggio Bordonaro identificato catastalmente al fg. 122 part. 486;
 Piena proprietà: piano terra e proprietà per la quota di 1/1 della porzione di immobile identificato catastalmente al fg. 122 part. 489 piano primo.
 Identificata al catasto fabbricati:
 Porzione immobile pignorato: intestata a
 5 - foglio 122 mappale 486, Zona Censuaria 2
 categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 3,5 vani, Sup. catastale totale mq. 84 escluse aree scoperte.
 Porzione immobile accorpato: intestata a

 porzione alla part. 486.
 Coerenze: NORD EST e NORD OVEST con la via Santa Sofia; SUD EST con immobile altra ditta; SUD OVEST con restante porzione fabbricato fg 122 p 489.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica dei Villaggi/ traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	farmacie (buona), collegamenti bus comunali (buona), luoghi di culto (buona) la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali / commerciali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,5), ferrovia (4,5), autostrada (svincolo Gazzi - Messina centro), aeroporto (Fontanarossa 126), porto Messina (4,5).

3. STATO DI POSSESSO:

In Uso Esecutato

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: **Nessuno**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: a favore contro
 notificato in data 13/02/2019 a

4.2.3. Altre trascrizioni: **Verbale di Pignoramento Immobili del 18/10/2012 ai nn Reg. gen**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina è stato riscontrato un progetto di accorpamento, datato 30/07/2002, avente come oggetto "progetto per la ristrutturazione, fusione e divisione con cambio di destinazione d'uso catastale al pianterreno di un fabbricato in muratura ordinaria a due elevazioni ft., sito in via S. Sofia del Vill. Bordonaro di Messina" approvato con concessione edilizia n.267/2003 del 02/10/2003. La Concessione riporta che l'istanza è stata presentata da _____ e tra gli elaborati di progetto nella copertina indicano s.n.c..Tale progetto prevedeva la realizzazione di un nuovo immobile determinato attraverso l'accorpamento e fusione del cespite oggetto di stima e di una porzione del fabbricato adiacente identificato catastalmente con la part. 489 fg. 122, ricavando a P.T. un Locale commerciale ed a P.P. un unità abitativa. Lo stato dei luoghi del piano primo non risulta conforme alla previsione progettuale autorizzata, non risultano realizzate le tramezzature di divisione tra pranzo e tinello; non risulta realizzata la tramezzatura inerente il disimpegno ed il ripostiglio; non risulta realizzata nel terrazzino la demolizione dell'aggetto.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Non risultava accorpata la porzione part. 489 fg. 122 ed il vano ingresso.
Regolarizzati con tipo mappale e Docfa. In corso di presentazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	\\
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	\\
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	\\

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Porzione immobile pignorato: _____
_____ proprietari dal _____ ad oggi in forza di atto
di donazione dei genitori, in Notar Guido Monforte
_____ : successiva riunione di usufrutto per
morte dei genitori.
Porzione immobile accorpato: proprietari _____

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato in data antecedente il 1942. Concessione Edilizia n.267/2003 del 02/10/2003.

Descrizione di cui al punto B



L'edificio in cui risulta ubicato l'immobile si trova nella parte centrale del villaggio di Bordonaro. Si tratta di una costruzione in muratura portante a due elevazioni fuori terra, destinato ad attività commerciale, posto ad angolo di due stradine comunali, via S. Sofia e vicolo S. Sofia, nelle quali sono prospicienti le due sole facciate libere, mentre le altre sono adiacenti a due fabbricati altra ditta. L'altezza interna del piano primo è di mt. 2,90. La copertura dell'immobile è a falda inclinata con copertura in tegole.

Si accede attraverso un portone d'ingresso prospiciente via S. Sofia dal quale diparte una scala di collegamento che sbarca al piano primo in un vano giorno. All'interno di questo vano si ritrovano le porte di accesso alla camera da letto ed al bagno. Le aperture esterne danno su via S. Sofia e su un terrazzino di pertinenza. Risulta dotato di impianti elettrici, idrico e fognario.

Gli infissi sono in alluminio e sono dotati tutti di persiane di alluminio di colore verde.

La pavimentazione degli ambienti è in ceramica, le pareti sono tinteggiate con pittura tipo ducotone in tinta chiara, quelle del wc. sono rivestite in piastrelle.

L'immobile presenta evidenze di infiltrazioni d'acqua piovane. Le due facciate presentano segni di mancata manutenzione e presenza di umidità di risalita e distacco di intonaco sparsi.

L'edificio è stato costruito in epoca precedente al 1942,

Destinazione urbanistica: Residenziale/commerciale

Il piano primo è adibito ad abitazione

La scala di accesso larga 80 cm. risulta a norma come scala interna di singola abitazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
1) Soggiorno	Sup. reale netta	28,9	1,00	28,9
	Sup. reale lorda	37,2	1,00	37,2
2) Letto	Sup. reale netta	6,2	1,00	6,2
	Sup. reale lorda	9,2	1,00	9,2
3) WC	Sup. reale netta	14,4	1,00	14,4
	Sup. reale lorda	19,2	1,00	19,2
4) Terrazzo	Sup. reale netta	11,5	0,33	3,8
	Sup. reale lorda	11,5	0,33	3,8
	Sup. reale netta	61		53,3
	Sup. reale lorda	77,1		69,4

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: portone ingresso in ferro restanti in alluminio; condizioni: discrete.

Infissi interni:

tipologia: a battente, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: marmo piano terra piastrelle di ceramica piano primo, condizioni: buone.

Rivestimento:

materiale: piastrelle di ceramica e marmo; condizioni: discrete, locale principale piano terra rivestimento tutte le pareti;

Impianti:

Ascensore:

tipologia: non presente

Citofonico:

tipologia: non presente

Gas:

tipologia: non presente

Elettrico:

tipologia: sotto traccia - contatore Enel 6kW (unico con l'unità sottostante)

Fognatura:

recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone,

Termico:

tipologia: sistema a pompa di calore, alimentazione: elettrica; condizioni: buone.

Climatizzazione:

tipologia: non presente

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Domenico ARMALEO
Perito: Arch. Benedetto La Macchia

E' stato adottato un metodo di stima basandosi su due fonti diverse di dati.

- *Sintetica comparativa semplificata*: basata sul valore al metro quadrato della superficie commerciale o della superficie netta secondo i casi.

La **superficie commerciale** è data dalla somma della superficie lorda dell'immobile considerando per intero i muri divisorii interni e quelli di totale pertinenza dell'immobile e per metà i muri di confine con le parti pertinenziali con un opportuno coefficiente di ragguglio; Alla superficie commerciale si è giunti attraverso la somma delle superfici lorde dei diversi ambienti, ottenendo così una descrizione più dettagliata dell'immobile. Nel caso specifico, poiché le risultanze delle ricerche forniscono un valore di costo per superficie netta, sono state indicate le **superfici nette** degli ambienti.

Dei dati OMI si è utilizzato quello riferito ad abitazione di tipo economico stante la tipologia di finitura e distributiva, inoltre quello medio in ragione delle condizioni dell'immobile.

I valori ricavati dalle due differenti fonti risultano simili, per cui si attribuisce uguale peso ponderale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. Locale abitazione

➤ *Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) su Agenzie Immobiliari:* Peso ponderale: 1

ubicazione	Sup m2	€	€/m2
Via Madonna della Lettera	45	35000	777
C.da San Nicola Bordonaro	155	55000	354
Via Cianciolo	80	38000	475

Dalle ricerche di mercato effettuate si è ricavato per immobili simili posti in zona e di epoche di costruzioni generalmente più recenti, un valore di 535,00€/m2

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
1) Soggiorno	28,9	600,00	€ 38.933,00
2) Letto	6,2	600,00	€ 8.888,00
3) WC	14,4	600,00	
4) Terrazzo	3,8	600,00	
	53,3		€ 31.980,00

- Valore corpo arrotondato:	€ 32.000,00
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 32.000,00

➤ *Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1



Per la Stima parametrica si è attribuito un valore della superficie dell'immobile pari a 1.145,00 €/m2, determinato mediante l'utilizzo dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al 1° Semestre 2021 ed utilizzando questi parametri:

zona: Messina;

Fascia/zona: Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO
tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico;

destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	4,1	5,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1250	L	3,7	5,3	N
Box	NORMALE	300	500	L	2,7	3,4	N
Posti auto scoperti	NORMALE	430	640	L	1,9	2,8	N
Ville e villette	NORMALE	1200	1750	L	4,5	6,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autarimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozii il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Nella forbice min/Max riportata è stato adottato il valore medio per tener conto della vetustà dell'edificio.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici interne lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
1) Soggiorno	28,9	€ 1.1450,00	€ 33.090,50
2) Letto	6,2	€ 1.1450,00	€ 7.099,00
3) WC	14,4	€ 1.1450,00	€ 16.488,00
4) Terrazzo	3,8	€ 1.1450,00	€ 4.351,00
	53,3		€ 61.028,50

- Valore corpo arrotondato:	€61.000,00
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 61.000,00

Riepilogo della Stima:

La superficie lorda commerciale è pari a 77,1 m2

La superficie netta ragguagliata è pari a 53,3 m2

Stima 1	32.000,00 €	Peso 2
Stima 2	61.000,00 €	Peso 1

Valor Medio = $(€ 32.000,00 * 2 + € 61.000,00 * 1) / 3 = € 41.666,00$

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale deposito	53,3	€ 41.666,00	

8.4. Prezzo base d'asta del lotto 2

Immobile A	€ 44.400,00
Immobile B	€ 41.666,00
TOTALE	€ 86.066,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.303,00
Spese tecniche per ottenimento agibilità:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: Cila in sanatoria	€ 3.000,00
Spese opere murarie	€ 1.500,00
Docfa diversa distribuzione e dichiarazione di porzione	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Le spese di trasferimento sono a carico dell'acquirente	

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed arrotondato nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.763,00
Arrotondamento	€ 74.500,00

Messina, li 20/02/2022

il Perito
Arch. Benedetto La Macchia

