



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2024

TECNICO INCARICATO:

**GIULIANA BERTINO**

CF: BRTGLN82R51F158N

con studio in MESSINA, VIA XXIV MAGGIO N.129

telefono: 0906783684

email: giulianabertino@hotmail.it

PEC: giuliana.bertino@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a MESSINA Via Argentina pal.A, frazione San Licandro, della superficie commerciale di **88,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, ubicata al piano primo di un fabbricato sito in Messina, Via Argentina – frazione San Licandro.

L'abitazione oggetto della presente esecuzione, censita al Catasto fabbricati nella categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, si compone di 4,5 vani catastali, ovvero: n.2 camere, cucina, soggiorno/pranzo, spazio di disimpegno e n.1 bagno. Sono annessi all'unità sopra descritta n.2 balconi.

La costruzione del fabbricato ove ricade il cespite è avvenuta in data antecedente l'uno settembre 1967, nello specifico nei primi anni '50. Detto fabbricato sembra non sia stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione e sommariamente versa in un non ottimale stato di conservazione.

L'abitazione è stata, invece, oggetto di lavori finalizzati alla diversa distribuzione di spazi interni e sommariamente versa di un discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- 1 foglio 102 particella 780 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 10, consistenza 4,5vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: Via Argentina n.2, piano: 1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 02/01/2024 Pratica n. ME0000283 in atti dal 03/01/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 283.1/2024)

Coerenze: L'immobile confina a Nord e ad Est con spazio d'isolamento; a Sub con vano scala condominiale ed appartamento altra ditta; ad Ovest con spazio d'isolamento.

L'intero edificio sviluppa n.4 elevazioni fuori terra. Immobile costruito nel 1954.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.332,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.198,80</b>
Data della valutazione:	<b>07/01/2024</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di comproprietario.

In data 28/10/2023 il sottoscritto Consulente Tecnico, previa comunicazione alle parti (allegato n.10), si è recato sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali. Era presente soltanto uno dei due comproprietari, [REDACTED], ivi residente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto esposto a seguire viene riportato giusta relazione notarile, redatta in data 26/04/2023 dal [REDACTED] (allegato n.3), ed ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (allegato n.6).

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, in data 21/01/2023 numero di repertorio 7 emesso da UFFICIALE GIUZIARIO CORTE D'APPELLO DI MESSINA sede MESSINA. Trascritto ai nn.5712/4631 del 02/03/2023. A favore di [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] per [REDACTED]) contro [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

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:

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato per il quale non è stato costituito un condominio, per la seguente motivazione non è stato possibile quantificare esattamente eventuali spese ordinarie e straordinarie di gestione.

(Per quanto concerne, nello specifico, le spese di gestione ordinaria, in sede di sopralluogo il proprietario, ivi residente, comunicava che ammontassero ad una cifra orientativa pari ad €30,00 mensili.)



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quanto esposto a seguire viene riportato giusta relazione notarile, redatta in data 26/04/2023 dal [REDACTED] (allegato n.3), e visura storica per immobile effettuata in data 03/01/2024 (allegato n.4).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 09/08/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 1485/760 di repertorio, trascritto il 10/08/2007 a Messina ai nn. 34586/20126

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 09/08/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 1485/760 di repertorio, trascritto il 10/08/2007 a Messina ai nn. 34586/20126

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 10/20, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 07/04/1987 a firma di Notaio [REDACTED] al n. 62216 di repertorio, trascritto il 02/05/1987 a Messina ai nn. 11095/9333

[REDACTED] per la quota di 10/20, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 07/04/1987 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 62216 di repertorio, trascritto il 02/05/1987 a Messina ai nn. 11095/9333

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I locali oggetto della presente esecuzione si trovano al piano primo di un fabbricato edificato nei primi anni '50 - Progetto case lavoratori S. Licandro gestione I.N.A. CASA.

Come da mandato, il sottoscritto CTU ha effettuato le opportune indagini presso i competenti uffici allo scopo di verificare la regolarità tecnico - amministrativa del cespite oggetto di valutazione.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare la richiesta di accesso agli atti presso: l'ufficio tecnico comunale - Dip. Urbanistica (allegato n.7); presso gli uffici del Genio Civile della Provincia di Messina (allegato n.8); oltre che presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio - Catasto. Ad eccezione di quanto è stato possibile rilevare dalla verifica catastale, le richieste inoltrate presso l'Ufficio tecnico Comunale e gli Uffici del Genio Civile non hanno dato alcun esito (allegati n.4-5 e 9).

È stato effettuato un ulteriore riscontro, in merito alla regolarità tecnico-amministrativa dell'immobile, attraverso l'acquisizione del contratto di compravendita del cespite in oggetto (allegato n.16).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Progetto realizzato in data antecedente l'uno settembre 1967 e nello specifico nei primi anni '50 con lo scopo di realizzare case per i lavoratori, intestato a I.N.A. CASA (successivamente case GESCAL - gestione case per i lavoratori). (allegati n.4 e 9)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale (Variante Generale - rielaborazione totale in adeguamento al parere del c.r.u. n. 876 del 11/10/1993)

L'immobile ricade in zona Zone B1 - Residenziali del centro urbano.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.36 Zone B1 - Residenziali del centro urbano

Norme tecniche di attuazione ed indici: comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2. In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri



costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti.

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

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_f = mc/mq$  7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell'isolato

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

- m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

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

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

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come sopra detto, il sottoscritto tecnico ha effettuato le necessarie indagini presso i competenti uffici allo scopo di verificare la regolarità tecnico-amministrativa dell'unità immobiliare oggetto di interesse, rilevando che:

il fabbricato, ove ricade l'immobile oggetto di valutazione, è stato edificato in data antecedente l'uno settembre 1967 e nello specifico nei primi anni '50 con lo scopo di realizzare case per i lavoratori, progetto intestato a I.N.A. CASA; l'immobile oggetto di valutazione è stato completato nell'anno 1954.

A seguito del sopralluogo, effettuato in data 28/10/2023, è stato possibile verificare, inoltre, la corrispondenza tra la documentazione reperita presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, i locali in oggetto presentano alcune difformità rispetto quanto rappresentato nella planimetria d'impianto, reperita presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio. La documentazione in atti descrive un immobile costituito da n.4 vani principali, ovvero: soggiorno, cucina, n.2 camere da letto; uno spazio di disimpegno con un piccolo vano ripostiglio e n.1 bagno. Sono annessi all'unità n.3 balconi (allegato n.15).

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che l'immobile sia stato oggetto di lavori di ristrutturazione, realizzati senza una precedente comunicazione agli uffici competenti e finalizzati alla realizzazione di una diversa distribuzione di spazi interni/ampliamento.

Attraverso la demolizione di un tramezzo, la zona giorno è stata aperta sullo spazio di ingresso/disimpegno; allo stesso modo è stata eliminata la porta della cucina sostituita da un più ampio passaggio, realizzato attraverso la creazione di un arco, anch'esso prospettante sullo spazio di disimpegno. Il piccolo ripostiglio preesistente è stato annesso al bagno, ampliandone la dimensione e permettendo di creare una comoda doccia. Sono stati sostituiti i rivestimenti e realizzati controsoffitti in cartongesso con faretti, negli ambienti: cucina, disimpegno e bagno.



Tuttavia, l'intervento di maggior rilevanza corrisponde nell'ampliamento della cucina, realizzato attraverso la demolizione di una porzione della parete perimetrale e la chiusura con infissi del balcone ad essa adiacente (allegati n.5 e 12).

Le difformità relative la diversa distribuzione di spazi interni sono regolarizzabili amministrativamente attraverso CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria per Interventi di Edilizia Libera (art. 6 c. 2 lett. a) e c) del D.P.R. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16 agosto 2016 n. 16).

Trattandosi di interventi già realizzati, oltre gli oneri di istruttoria legati alla presentazione dell'istanza, sarà necessario pagare una sanzione corrispondente ad €1.000,00 (secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001).

La chiusura del balcone, nello specifico, potrà essere regolarizzata amministrativamente presentando un apposito progetto, anche contestualmente la predetta CILA, ai sensi della L.R. n.4/2003 art.20 comma 3 (chiusura con strutture precarie di verande, tettoie o balconi non prospicienti pubbliche vie o piazze), ed annettendo a quest'ultimo, il relativo versamento, pari ad €/mq25,00 corrispondente alla superficie complessiva del balcone chiuso. Si chiarisce, inoltre, che quest'ultimo intervento potrà essere regolarizzato esclusivamente previo ripristino della porzione di parete perimetrale demolita, e ricollocandone il relativo infisso.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'art.6, comma2.

D.P.R. 06/06/2001 n.380: € 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In data 07/09/2023 è stata acquisita la planimetria catastale ed a seguire la visura, per l'immobile oggetto di esecuzione (allegati n.14-15). La planimetria reperita non risultava essere corrispondente a quanto rilevato durante lo svolgimento delle operazioni peritali. Ottemperando a quanto richiesto dal mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico ha provveduto a correggerne la rappresentazione. Come è possibile evincere dalla documentazione in allegato, è stata rettificata la distribuzione degli ambienti, rappresentando quanto rilevato sui luoghi. Con causale ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni si è provveduto a sopprimere il precedente subalterno (sub3) e costituirne uno nuovo (sub10) corrispondente allo stato di fatto in cui si trova l'immobile (allegati n.4-5).

L'immobile risulta **conforme** allo stato di fatto.

Come anticipato, in una fase successiva, le opere sopra descritte potranno essere autorizzate urbanisticamente, in Sanatoria. La chiusura del balcone, come sopra detto, potrà essere regolarizzata previo ripristino della parete perimetrale demolita, ciò determinerà la formale costituzione di un ulteriore vano di servizio (corrispondente al balcone chiuso con struttura precaria come previsto dalla normativa). Tali interventi comporteranno la conseguente, ulteriore, necessità di un adeguamento catastale.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile costruito in epoca antecedente il 1967 e nello specifico, completato nell'anno 1954, benché sommariamente corrispondente alla planimetria di primo impianto, presenta delle esigue difformità relative la distribuzione interna ed una più rilevante difformità relativa la chiusura di uno dei tre balconi annessi all'abitazione.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: i dati catastali riportati negli atti di Compravendita e nell'atto di Pignoramento, non corrispondono ai dati catastali attuali dell'immobile oggetto di stima. Si specifica che, a seguito della rettifica effettuata con pratica Docfa, in atti dal 02/01/2024, per diversa distribuzione di spazi interni e ampliamento (vedi visura storica in allegato n.4) si è provveduto alla soppressione del subalterno n.3 ed alla costituzione di un nuovo subalterno, n.10. Tale rettifica non ha comportato modifica dei dati in visura in riferimento alla categoria catastale e della rendita dell'immobile in oggetto.



BENI IN MESSINA VIA ARGENTINA PAL.A – FRAZ. SAN LICANDRO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Argentina pal.A, frazione San Licandro, della superficie commerciale di **88,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, ubicata al piano primo di un fabbricato sito in Messina, Via Argentina – frazione San Licandro.

L'abitazione oggetto della presente esecuzione, censita al Catasto fabbricati nella categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, si compone di 4,5 vani catastali, ovvero: n.2 camere, cucina, soggiorno/pranzo, spazio di disimpegno e n.1 bagno. Sono annessi all'unità sopra descritta n.2 balconi.

La costruzione del fabbricato ove ricade il cespite è avvenuta in data antecedente l'uno settembre 1967, nello specifico nei primi anni '50. Detto fabbricato sembra non sia stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione e sommariamente versa in un non ottimale stato di conservazione.

L'abitazione è stata, invece, oggetto di lavori finalizzati alla diversa distribuzione di spazi interni e sommariamente versa di un discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- 1 foglio 102 particella 780 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 10, consistenza 4,5vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: Via Argentina n.2, piano: 1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 02/01/2024 Pratica n. ME0000283 in atti dal 03/01/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 283.1/2024)

Coerenze: L'immobile confina a Nord e ad Est con spazio d'isolamento; a Sub con vano scala condominiale ed appartamento altra ditta; ad Ovest con spazio d'isolamento.

L'intero edificio sviluppa n.4 elevazioni fuori terra. Immobile costruito nel 1954.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale di un'area residenziale, le zone limitrofe hanno la medesima destinazione. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **Accertamenti tecnici:**

Ubicazione: Comune di Messina, frazione San Licandro

Indirizzo: Via Argentina n.2 pal A

Tipologia: Abitazione di tipo popolare categoria A/4

Vetustà: oltre i 50 anni

##### **Coerenze:**

Il fabbricato ove insiste l'unità oggetto di valutazione, risulta essere ubicato nel Comune di Messina, nello specifico nella frazione di San Licandro. Detto fabbricato si sviluppa su n.4 elevazioni fuori terra e risulta, inoltre, essere stato realizzato nei primi anni '50 come edilizia economica e popolare. Tutte unità immobiliari di cui si compone sono destinate a civile abitazione.

L'appartamento, ubicato al piano primo dello stabile sopra descritto, è censito al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 102 part.780 sub.10.

##### **Confini:**

L'unità in oggetto confina: a Nord e ad Est con spazio d'isolamento; a Sub con vano scala condominiale ed appartamento altra ditta; ad Ovest con spazio d'isolamento.



**Caratteristiche costruttive del fabbricato:**

- Palazzina su quattro livelli fuori terra;
- Realizzata da oltre 50 anni;
- Struttura intelaiata in c.a.;

**Descrizione dei luoghi:**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere posta al piano primo di un fabbricato costruito nei primi anni '50, ubicato in zona residenziale, semicentrale, e discretamente servita, del Comune di Messina. Detto fabbricato si sviluppa su n.4 elevazioni fuori terra, destinato ad abitazioni di tipo popolare e realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., non risulta essere dotato di finiture di pregio. L'appartamento, oggetto della presente esecuzione, si trova in un discreto stato di conservazione. Dotato di superficie utile pari a circa mq 72, si compone di: n.2 camere, cucina, soggiorno/pranzo, spazio di disimpegno e n.1 bagno. Tutti gli ambienti descritti, ad eccezione dei vani di servizio e disimpegno, si affacciano su spazi esterni di pertinenza. La camera da letto padronale e la zona giorno, si affacciano su un medesimo balcone prospettante su spazio d'isolamento; anche la seconda camera da letto è dotata di accesso su un più piccolo balcone di pertinenza, anch'esso prospettante su spazio d'isolamento. L'appartamento è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, finalizzati alla riqualificazione degli spazi interni. Contestualmente l'esecuzione dei predetti lavori è stato chiuso un terzo balcone, su cui si affacciava la cucina, determinando un ampliamento della stessa.

**Descrizione delle finiture e degli impianti:**

Come anticipato, l'abitazione è stata oggetto di interventi di ristrutturazione, appare, dunque, in discreto stato manutentivo. I pavimenti, per tutti gli ambienti dell'abitazione, sono in gres porcellanato; i rivestimenti, in bagno e nel vano destinato a cucina, sono in ceramica; le pareti per il resto della casa sono tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio, le porte in legno. Sono stati realizzati, inoltre, controsoffitti in cartongesso con faretti negli ambienti: cucina, disimpegno e bagno. Sommarariamente non si tratta di finiture di particolare pregio. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e gas. L'impianto termico è dotato di una caldaia standard a metano.

**CLASSE ENERGETICA:**



[72,94 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

**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
Superficie lorda abitazione	85,60	x	100 %	=	85,60
Superficie complessiva balconi	8,00	x	30 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>93,60</b>				<b>88,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate\_ primo semestre 2023

Domanda: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.450,00

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio di Messina e comuni limitrofi

Domanda: Valore di mercato per immobili a destinazione residenziale stimato per l'ultimo triennio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.500,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è scelto di effettuare la valutazione riferendosi al *procedimento di stima sintetica per comparazione*:

tale procedimento si basa sul riferimento di valori unitari di mercato che beni, con caratteristiche simili a quelli dei cespiti da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche della generica conoscenza del mercato in zona e delle condizioni generali, sopra riportate, in cui si trova l'immobile.

Una volta rilevato il più probabile valore di mercato (€/mq) si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati calcolati tenendo conto delle *caratteristiche estrinseche* (localizzazione) e delle *caratteristiche intrinseche* (età e stato conservativo) del manufatto. Il costo unitario dell'immobile in oggetto va computato, dunque, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, per cui si è tenuto in considerazione: lo stato di conservazione del fabbricato ove l'immobile in oggetto ricade, del livello delle finiture interne, dello stato di manutenzione degli infissi, di pareti ed impianti, oltre che della posizione e dell'appetibilità dal punto di vista commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova al piano primo di un fabbricato, realizzato da oltre 50 anni, quale edilizia economica e popolare. L'intorno è dotato di tutti i servizi e non troppo distante dai percorsi principali che attraversano il tessuto urbano. Le unità abitative che compongono lo stabile sono classificate come unità di tipo economico, con livello di finiture modesto ed ormai datato.

*Sono scaturite dalle seguenti considerazioni:*

- L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato, non di pregio, costruito da oltre 50 anni;
- L'immobile fa parte di un fabbricato posto in una zona residenziale-semicentrale e ben servita;
- L'immobile alla data del sopralluogo appariva in discreto stato di manutenzione.

### Superficie immobile ubicato al piano primo:

Sup lorda: 85,60 mq

Superficie balconi: 8,00 mq (30%)

**Totale mq: 88,00 mq**

Sulla base delle indagini effettuate si è scelto di far riferimento al valore degli immobili commerciali al mq riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornati al primo semestre 2023 (allegato n.17), considerando, per altro, che i valori forniti si discostano di poco da quelli proposti dalle agenzie immobiliari interpellate.



*Il valore di mercato ricavato è di 1.210,00 €/mq e corrisponde alla media tra il valore minimo (970,00 €/mq) e massimo (1.450,00 €/mq) riportati.*

#### **Coefficienti di differenziazione**

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Coefficienti di differenziazione utilizzati si riferiscono a:

Fabbricato oltre 50 anni/ edilizia economica / discreto stato di conservazione/zona residenziale-semicentrale

#### **Coefficiente globale unico: 0,9**

Valore medio di mercato= 1.210 €/mq €/mq

1.210 €/mq x 0,9 = 1.089,00 €/mq valore unitario

1.089,00€/mq x 88,00mq = **95.832,00 €** valore di mercato dell'immobile

#### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **€. 95.832,00**

#### **RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 95.832,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 95.832,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Criteria e metodi di stima:

Valutazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Si tratta di determinare il valore congruo dell'immobile tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra quelli possibili di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Come la "dottrina economica estimale" insegna, il bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame. Analizzando maggiormente quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistono due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione. Il primo diretto (sintetico) ed il secondo indiretto (analitico). Si è scelto di effettuare tale valutazione riferendosi al primo procedimento ovvero quello diretto. Tale procedimento si concretizza nell'effettuare una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con i beni da stimare.

Determinazione del valore: stima sintetica comparativa.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, come dinanzi accennato, sul riferimento di valori unitari di mercato che beni, con caratteristiche simili a quelli dei cespiti da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo



conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate, della generica conoscenza del mercato in zona e delle condizioni generali, sopra riportate, in cui si trova l'immobile. Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati calcolati tenendo conto di caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Del Territorio - Ufficio Provinciale Di Messina, ufficio tecnico di Ufficio tecnico del Comune di Messina, agenzie: Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia del Territorio

**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	88,00	0,00	95.832,00	95.832,00
				<b>95.832,00 €</b>	<b>95.832,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**  
**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 91.332,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 82.198,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 82.198,80**



data 07/01/2024

il tecnico incaricato  
GIULIANA BERTINO

