

TRIBUNALE di MESSINA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

nella Procedura immobiliare, iscritta al n°27/2014 e 50/2020 R.E. riunite,
promossa da:

- **RED SEA SPV S.R.L. ex cooperativa CERAMICA D'IMOLA s.c..** (creditore
precedente), rappresentato e difeso dall'Avv. G. Gugliotta;

contro

La presente relazione di consulenza tecnica, per una migliore comprensione, è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

stata suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) - PREMESSA INTRODUTTIVA
- 2) - DESCRIZIONE degli IMMOBILI oggetto di stima
- 3) - STIMA del VALORE ATTUALE di MERCATO

1. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il sottoscritto Ing. Ezio Saccà, veniva nominato consulente d'Ufficio del Tribunale di Messina nel procedimento fallimentare indicato in epigrafe, in data 16/06/2014, con provvedimento del G.E. Dott. D.C. Madia, nel quale gli veniva assegnato il compito di procedere *alla stima dei beni pignorati, e facendo seguito alla proroga in data 26/05/2021 concessa dal G. Dott. P. Rosso.*

Il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti relativi alla causa in oggetto ed aver verificato l'esatta ubicazione degli immobili, previa produzione all'U.T. di Messina dell'estratto del foglio di mappa catastale e delle planimetrie (allegati alla presente) di tutti gli immobili da verificare, stabiliva l'inizio delle operazioni peritali, convocando tramite lettere raccomandate A.R. gli occupanti degli immobili. Trattandosi di un numero di immobili da visitare pari a 11, que-



sto perito aveva organizzato un calendario dei sopralluoghi ripartendo gli appuntamenti pur nella medesima giornata, a distanza di 30 minuti l'uno dall'altro, in maniera da avere il tempo utile alle operazioni di verifica della conformità dell'attuale planimetria catastale all'effettivo stato dei luoghi, o in caso contrario di prendere nota di eventuali variazioni o modifiche. Tuttavia lo scrivente ha incontrato notevoli difficoltà per effettuare la notifica delle convocazioni ai sopralluoghi, infatti la quasi totalità delle lettere raccomandate inviate per ben due volte, sono ritornate al mittente per compiuta giacenza (vedi buste custodite presso il recapito professionale dello scrivente). Con la prima convocazione, lo scrivente si recava sui luoghi d'interesse in data 16 ottobre 2021, siti in Via Consortile snc Villafranca(Me), per iniziare le operazioni peritali. In relazione alle irreperibilità dei residui occupanti, generalmente promissari acquirenti, le operazioni peritali vennero proseguite con varie successive convocazioni, per la visita dei cespiti residui, in data 12 novembre 2021. In tale occasione, si è riusciti ad eccedere solo ad alcuni dei cespiti da visitare, ad esclusione dei box auto catastalmente individuati ai subalterno **7 e 4**, e degli appartamenti catastalmente individuati ai subalterni **10 e 11**, ad oggi occupati rispettivamente da [REDACTED] e [REDACTED].

Il C.t.u. provvedeva, alla fine dei sopralluoghi, a redigere i relativi verbali sottoscrivendoli con tutti gli intervenuti e che si allega alla presente relazione.-

Successivamente, il Consulente dall'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena (Me), acquisiva copia della concessione edilizia stessa, eventuali atti autorizzativi successivi, e dei disegni progettuali.-

Nel corso della fase istruttoria della Consulenza Tecnica d'Ufficio non sono state sollevate questioni concernenti i limiti o i poteri conferiti allo scrivente.-



2.- DESCRIZIONE degli IMMOBILI oggetto di Stima.-

Essendo tutti i beni da descrivere, facenti parte del medesimo complesso condominiale, ed essendo stati realizzati contestualmente, si premetteranno le caratteristiche estrinseche comuni degli stabili di sedime e le autorizzazioni edilizie conseguite per la loro realizzazione. Trattasi complessivamente di n° 10 cespiti, tutti siti in Villafranca T.(Me), via Consortile snc identificati in Catasto al foglio 3 partt. 3731, nei vari subalterni, e di seguito riassunti: consistenti in:

- n°5 appartamenti per civile abitazione;
- n°1 depositi;
- n°4 posti auto coperti,

2.a.1: Descrizione STABILI di sedime dei beni e loro caratteristiche generali.**- Ubicazione:**

via Consortile 125, compl. "Villezzi" - 98049 Villafranca Tirrena (Me)

- Accessi:

Al complesso edilizio, si accede dalla via Consortile.-

- Confini:

Il complesso di sedime degli immobili confina su tre lati con terreni di altra ditta e sul lato principale con la via Consortile (Sp 52).

- Servitu' e vincoli

Dalla documentazione in possesso allo scrivente, non risulta sui cespiti in esame, vincoli o servitu' tali da limitare o pregiudicare il pieno uso degli stessi.

- stato di possesso dei cespiti

Gli immobili in esame sono oggi in proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

- stato di occupazione dei cespiti

Le risultanze dell'accesso sono riportate nel verbale delle operazioni.



peritali, firmato dai presenti, che si allega in originale alla presente, e che si possono sintetizzare nel generale uso, per gli appartamenti, di residenza primaria da parte di conduttori in regime di contratto con la Curatela, ed in pochi casi di promissari acquirenti.-

- Identificazione degli estremi catastali:

I cespiti, sono ad oggi, catastalmente intestati a:

- [REDACTED]; con sede in via [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED], via [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]; via [REDACTED], [REDACTED]
- [REDACTED]; via [REDACTED]
- [REDACTED]; via [REDACTED] [REDACTED]

I dati di classamento (vedi visure allegate), sono generalmente come si seguito indicati:

- gli appartamenti, sono censiti alla categoria A2 (civile abitazione), ad esclusione del sub 9, non ancora censito e di conseguenza con categoria F/3 (in corso di costruzione), classe 6/7 (livello delle finiture buono).-
- i depositi e le botteghe, sono censiti alla categoria C/2 locali di deposito, classe 6 (livello delle finiture buono);
- i posti auto: sono censiti alla categoria C/6, autorimesse, classe 4 (livello delle finiture buono);

Rispondenza dei dati specificati in atti con le risultanze catastali:

Il Perito, ha accertato la rispondenza tra i dati specificati in atti e le risultanze catastali, per categoria e consistenza dei beni, ed ha altresì verificato per



gli immobili in cui la planimetria era presente, nella banca dati dell'ufficio del Territorio, la corrispondenza tra le piantine catastali e l'attuale stato dei luoghi, con le visite di sopralluogo.-quasi tutti gli alloggi, dotati di piantina depositata al Catasto (10 in tutto), comunque, si sono riscontrate delle lievi modifiche (spostamento di brevi tratti di tramezzature), rispetto alle previsioni progettuali, che dovranno essere riportate, con procedura Docfa da parte dello scrivente, in pianta catastale per assicurare la conformità della stessa all'attuale stato di fatto dell'immobile (vedi prf. succ.).

Gli immobili residui (9 e 10,), non presentavano alcuna planimetria agli atti dell'ufficio del Territorio, e di conseguenza dovranno essere censiti per verificarne la perfetta corrispondenza con le previsioni del progetto architettonico approvato dal Comune.-

aggiornamenti catastali:

Per quanto sopra detto, prima di poter eventualmente alienare gli immobili, occorrerà procedere alle seguenti operazioni catastali.-

- o procedura Docfa, tramite volturazione, per l'aggiornamento, delle planimetrie catastali variate (per lo spostamento di tramezzature e serramenti);
- o rilievo locali oggetto di variazione catastale e successiva procedura Docfa, per l'inserimento delle piantine (sub 9), non presenti, al momento del sopralluogo (vedi allegati);

Le somme necessarie per l'espletamento delle suddette procedure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), oltre alle relative competenze per il professionista da incaricarsi, sono state computate dallo scrivente in detrazione al valore finale dei beni, (come meglio descritto di seguito e poi, riportato nell'allegato fascicolo delle analisi estimative).-Quanto suddetto veniva effettuato dallo scrivente su mandato del Signor Giudice Designato nell'ambito della definizione della pre



sente perizia estimativa.

- Consistenza - Stabili di sedime dei beni.

Gli immobili tra cui sono compresi i cespiti oggetto della presente relazione, fanno parte di un corpo di fabbrica (partt. catast. nn. 3731) che formano, un unico complesso condominiale in contrada Villezzi.

Lo stabile è di quasi-recente costruzione, essendo stato ultimato nell' anno **2014** (vedi certificazione di ultimazione lavori e conformità al progetto approvato dalla C.E.C.) .-

Sotto l'aspetto morfologico, l'area di sedime dell'abitazione si trova prevalentemente in zona collinare con l'ingresso principale a quota zero, mentre l'altro versante si trova ad una quota di -3,00 mt, tale da determinare un piano seminterrato, adibito a box auto. Lo stabile d'interesse è a tre elevazioni f.t oltre ad una seminterrata e un sottotetto, tutte destinate a civile abitazione, ad esclusione di un locale di sgombero al piano sottotetto e dei posti auto coperti al piano seminterrato, alle quale si accede per il tramite di una rampa carrozzabile ed una scala interna: Strutturalmente, i corpi di fabbrica risultano essere stati realizzati mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa, scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce di fondazione, pure in c.a. I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti prefabbricati in c.a. e laterizi completati in opera con caldana in cls. La copertura è a falde inclinate in c.a. (vedi foto)

Le murature di tamponamento sono stare apprestate in mattoni forati in laterizio di spessore 30 cm , rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina. Le facciate degli edifici si presentano con aspetti architettonici semplici e lineari prive di motivi ornamentali, ma gradevoli nell'insieme.



Caratteristiche Estrinseche fabbricati

Lo stabile di sedime da stimare, si trova nella città di Villafranca Tirrena, in un'area caratterizzata da residenze di realizzazione abbastanza omogenea. La zona, distante circa 1 km dal centro città e 3 km dallo svincolo autostradale, risente della mancanza di servizi ed è povera di infrastrutture collettive. L'area presenta una buona accessibilità, essendo servita dalla via Consortile pertanto non si riscontrano frequenti problemi di congestione del traffico o difficoltà di parcheggio per i visitatori.

La posizione di un bene immobile, nell'estimo, infatti è uno dei fattori principali per determinarne il valore di mercato.-

- settore di mercato: fabbricati

2.a.2: Regolarità edilizia fabbricati di sedime dei beni

Dall'esame della documentazione in possesso allo scrivente, dall'esame dei luoghi ,risulta quanto segue.

- I cespiti facenti parte del complesso edilizio pignorato, sono stati realizzate con Concessione Edilizia n°43 rilasciata dal Comune di Messina in data 16/09/2010.

oi lavori di costruzione degli immobili sono iniziati ufficialmente nell'anno 2011 e si sono conclusi nell'anno 2014;

ogli immobili, pur se, ad oggi, di fatto tutti abitabili ed abitati dagli occupanti, promissori acquirenti, da quasi 10 anni, non sono dotati di certificato di abitabilità;

ogli immobili non risultano, di particolare interesse artistico o storico;

- Conformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate:

Quasi tutti gli immobili si ritengono regolari, sotto il profilo delle norme edilizie e conformi al progetto, appaiono, al momento del sopralluogo, grosso-



modo conformi alle previsioni progettuali, ad oggi sono tutti privi di certificato di abitabilità/agibilità. Le somme necessarie per l'espletamento delle suddette procedure presso il Comune di Messina ed il Catasto, oltre alle relative competenze per il professionista da incaricarsi, sono state computate dallo scrivente in detrazione al valore finale dei beni, come riportato nell'allegato fascicolo delle analisi estimative.-

Destinazione urbanistica di zona

I cespiti de quo sono, oggi, ricadenti nella zona omogenea B2 del P.R.G. di Villafranca Tirrena (approvata dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente con decreto del 21/02/2005).

- Consistenza - singole abitazioni.- appartamenti

Ognuno dei singoli immobili da esaminarsi di seguito, consiste in un appartamento, adibito a civile abitazione, sito ad elevazioni diverse, costituente ciascuna un'unica unità immobiliare indipendente, di forma grossomodo rettangolare (vedi planimetrie allegata) con dimensioni medie in pianta variabili tra mt. 8 x 5-7 circa, ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari alla Superficie Utile lorda (S_{U1}), compresa in fasce di metrature: 47 mq; 54 - 68 e mq; L'altezza interna (altezza netta pavimento-soffitto, esclusi gli orizzontamenti) è pari a mt. 2.75- La distribuzione degli ambienti all'interno degli alloggi è abbastanza razionale e funzionale, infatti, come si evince appunto, dalla piantine catastali aggiornate allegate, le residenze, composte con l'ingresso che immette direttamente nel **soggiorno - cucina** e la zona notte con camere da **letto, bagno** e ripostiglio (vedi documentazione fotografica).

Caratteristiche Intrinseche comuni : appartamenti, Finiture edili

Le finiture degli ambienti, vista pure la modernità della costruzione, sono di livello sufficiente. Le finiture degli ambienti, sono di accettabile qualità, le



murature di tamponamento sono state apprestate in mattoni forati in laterizio di spessore 30 cm, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile tradizionale, a grana grossa, e rifinite con strato finale al plastico tonachina. Le tramezzature di suddivisione tra gli ambienti sono state realizzate mediante laterizi forati posti a coltello, dello spessore di cm 8 in generale e 12 per le cucine ed i bagni. I soffitti e le pareti sono rivestite con intonaco del tipo "pronto", intonacati al civile e tinteggiati con idropittura lavabile tipo "Ducotone". I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di ceramica di qualità media in tutte le stanze dei cespiti di forma quadrata. I servizi igienici areati direttamente tramite finestre, sono dotati di apparecchiature sanitarie (vaso, bidè, lavello e vasca/doccia) in porcellana e di rubinetterie di qualità media, e mostrano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni cm. 20x25 fino ad un'altezza di mt 2.05 dal pavimento.

I serramenti esterni sono del tipo monoblocco in alluminio anodizzato preverniciato a due ante completi di persiane in materia plastica, con vetrocamera e quindi di buona qualità. Il portoncino esterno d'ingresso, sulle aree condominiali, sono in alluminio anodizzato di buona qualità. L'impianto idrico a doppio circuito per acqua fredda (potabile) e calda, posto in opera presumibilmente con tubi in polipropilene, incassati nelle murature (sotto traccia), è in buono stato ed è servito dall'acquedotto comunale, lo stesso dicasi per l'impianto di fognatura posto in opera con tubi di p.v.c. incassati sotto il pavimento e collegati alla rete pubblica. I locali sono dotati di impianto di energia elettrica con conduttori in rame isolato posti in condotti corrugati incassati nelle murature, con almeno un punto luce a soffitto completo di plafoniera, e 2 o 3 prese di corrente per ogni ambiente, è completo dell'interruttore magnetotermico differenziale "salvavita", dunque appare conforme al D.M. 37/08 (ex L. n°46/90). I bal-



coni, sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato dim. cm.25x25, e dotati di parapetto di altezza 1.10 mt ,parte in ferro e parte in cls sp. 15 cm

- Caratteristiche Intrinseche: Depositi e posti auto coperti

Le finiture degli ambienti, sono di livello sufficiente, ad oggi per l'suo cui sono destinati., infatti i cespiti, sono costituiti ovviamente da un unico ambiente, vista la destinazione a deposito/garage.- Le tamponature, sono state eseguite in mattoni forati di laterizio e malta cementizia, dello spessore di circa cm. 30, I soffitti e le pareti sono rivestite con intonaco del tipo "pronto", intonacati al civile e tinteggiati con idropittura lavabile tipo "Duco-tone" (vedi foto allegate).

I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di gres, cm30x20 di qualità economica I serramenti esterni d'ingresso, realizzati rispettivamente con serramento basculante in lamiera metallica, si aprono sulle aree di manovra condominiale. I locali sono dotati di impianto di energia elettrica con conduttori in rame isolato posti in condotti corrugati incassati nelle murature, ed un punto luce a soffitto e 1 o 2 prese di corrente ; esso appare conforme al D.M. 37/08 (ex L. n°46/90).

- Caratteristiche intrinseche: Stato di conservazione:

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che, in generale, gli appartamenti mostrano un mediocre stato di conservazione e di manutenzione generale, ad oggi, come meglio si capirà leggendo appresso. Le abitazioni presentano dall'esterno ed all'interno le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, senza dissesti lesioni o altri difetti strutturali apparenti. Gli ambienti dell'abitazione si mostrano salubri, illuminati ed areati da aperture (finestre) di dimensione adeguata ai canoni moderni, gli interni delle pareti ed i soffitti si mostrano prive di umidità ed asciutte al tatto.-

3. STIMA DEL VALORE ATTUALE di MERCATO DEGLI IMMOBILI



3.1 METODO DI STIMA e CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il valore di mercato di uno o più beni immobili corrisponde alla somma monetaria che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data di valutazione. Per stimare il più probabile valore di mercato attuale dei beni siti nel complesso immobiliare in oggetto, dunque si è adottato il procedimento di stima col metodo *sintetico-comparativo*, che consiste nel raffronto di ogni bene da stimare con altri beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima, per i quali si conoscono i prezzi praticati in libere trattazioni di compravendita.

Fabbricati: La valutazione verrà effettuata riferendosi ai prezzi relativi ad immobili (fabbricati) nuovi con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in oggetto. Il criterio di misurazione delle superfici è stato adottato in aderenza a quanto riportato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, dunque si assumerà, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima, ma di nuova edificazione e regolari sotto il profilo delle norme urbanistiche.

OSS.: Le superfici commerciali degli ambienti, singolarmente computate, risultano dal prodotto della superficie per un coefficiente di utilizzo; tale coefficiente in generale si valuta pari ad 1 ad eccezione di:

- 0.75 per locali di deposito; 0.3 per ; box auto
- 0.25 verande aperte , lastrici solari, logge e balconi
- 1,00

3.2 ASPETTI ESTIMATIVI PECULIARI

Si è effettuata la lettura dei dati sul sito dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio del mercato immobiliare, riferiti al semestre precedente, per il comune ove



ha sede ciascun bene da stimare, in riferimento alla zona catastale (C3) e destinazione d'uso (residenziale/commerciale/terziaria), si sono mediati tali dati in base alla propria esperienza, ad indagini di mercato ed ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari site in zona, per immobili simili a quelli in esame, recentemente venduti in zona, a Villafranca (Me), ritenendo di poter adottare i seguenti valori di mercato unitari: 1500,00 €/mq per gli appartamenti;

Dato che le superiori quotazioni sono riferite ad edifici nuovi o recenti, o totalmente ristrutturati, dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) verrà poi adeguata introducendo

- opportuni parametri correttivi, in incremento o decremento, determinati dall'età degli immobili, dalla ubicazione (centro, semicentro, periferia, etc.), posizione ed esposizione, dalla tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali, dallo stato di conservazione e manutenzione, dalla qualità delle finiture, dalla presenza o meno di vizi costruttivi.
- ed infine sottraendo le spese necessarie, negli immobili in cui occorressero, per lavori di manutenzione ordinaria (tinteggiature esterne ed interne, revisione infissi) e straordinaria (risanamento intonaci ammalorati dall'umidità, registrazione serramenti esterni, adeguamento a norma dell'impianto elettrico), e per l'espletamento delle pratiche di regolarizzazione edilizia (regolarizzazione conformità al progetto, rilascio certificato di agibilità) e catastale (inserimento/aggiornamento piantine all'effettivo stato dei luoghi), intese come spese per oneri, oblazioni, diritti e competenze professionali.-

Partendo dai superiori emersi dalle ricerche effettuate, in particolare si è tenuto conto dell'ubicazione e dell'esposizione panoramica specifica all'interno del complesso immobiliare e della tipologia del singolo specifico immobile (ap-



partamento, deposito, posto auto), del grado delle finiture (medio-basso), dallo stato di conservazione (vedi prf. preced.).-

Il prezzo risultante, arrotondato al piu' prossimo taglio di 500 €, costituirà l'effettivo valore commerciale dell'immobile, cioè quello ricavabile da libere trattazioni di compravendita tra privati alla data odierna.-

3.3 Schede di valutazione degli immobili

Al fine di facilitare la lettura della presente relazione di consulenza tecnica, le analisi estimative puntuali (schede) dei singoli cespiti sono state raccolte in un fascicolo, in allegato alla presente, di cui si riportano le conclusioni sintetiche. Nelle predette schede si sono riepilogati i dati identificativi delle singole unità immobiliari (dati catastali, confini, attuale occupante), la tipologia costruttiva, le caratteristiche peculiari (consistenza-superfici, etc.), ed infine la valutazione di stima per ciascun cespite.

3.4 CONCLUSIONI

Pertanto, sulla scorta delle valutazioni fatte nella presente relazione, lo scrivente, in risposta al quesito formulato dal G.D., riassume di seguito la natura, consistenza ed il valore di mercato dei singoli immobili (vedi fascicolo delle analisi estimative, in allegato dallo stesso ritenuto equo ed attuale), procedendo a formare i seguenti lotti (ciascuno costituito da un bene indivisibile e dalla sue pertinenze) per l'eventuale vendita.

I beni sono tutti siti in Villafranca Tirrena (Me), via Consortile n°125, c.da "Villeggi"; trattasi di n°10 cespiti consistenti in 4 posti auto, un deposito, e cinque appartamenti, tutti catastalmente intestati alla [REDACTED] con sede [REDACTED], così in dettaglio.

Immobili facenti parte del fabbricato a 3 elev. f.t. oltre il piano seminterrato e sottotetto, censito in Catasto al comune di Villafranca Tirrena, fg 3 part. **3731**:



- I) sub **5**, box auto al piano seminterrato, valore di mercato: € 6'00,00
- II) sub **9**, appartamento al piano terra/primo, valore di mercato: € 173'000,00
- III) sub **12**, appartamento al piano secondo, valore di mercato: € 81'600,00
- IV) sub **7**, box auto al piano seminterrato, valore di mercato: € 6'600,00;
- V) sub **10**, appartamento al piano primo, valore di mercato: € 82'000,00
- VI) sub **4**; box auto al piano seminterrato, valore di mercato: € 5'000,00
- VII) sub **11**; appartamento al piano secondo, valore di mercato: € 107'000,00
- VIII) sub **13**; deposito al piano terzo, valore di mercato: € 47'000,00
- IX) sub **3**; ampio box auto al piano seminterrato, valore di mercato: € 18'000,00
- X) sub **8**; appartamento al piano terzo, valore di mercato: € 81'000,00

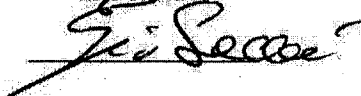
I superiori valori sono riepilogati assieme ai dati caratteristici di ogni singolo immobile (identificazione e consistenza catastale, superficie commerciale, regolarità urbanistica e stato di occupazione), nel foglio descrizione dei beni, in allegato, facente parte integrante della presente perizia.- I valori attuali di mercato stimati per i singoli cespiti sono riepilogati assieme ai dati caratteristici di ogni singolo immobile (identificazione e consistenza catastale, superficie commerciale, regolarità urbanistica e stato di occupazione), nel foglio descrizione dei beni, in allegato, facente parte integrante della presente perizia, che costituisce una tabella di riepilogo generale.- Avendo espletato il mandato conferitomi in tutte le sue parti, si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, ringraziando l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli.-

Messina (Me), li 10/10/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Ezio Saccà

Ezio Saccà



Stima dell'attuale Valore di mercato con metodo sintetico-comparativo:

indirizzo Via Consortile, Snc 98049 Villafranca Tirrena (Me)

identificativo:	n° d'ordine	scala	piano	tipologia:	stato di conservazione	data sopralluogo
	1	-	Seminterrato	posto auto	buono	16-ott-21
dati catastali:	identificativi			consistenza		
	Foglio	allegato	Particella	Subalterno	categoria / qualità	classe
	3	-	3731	5	C/6	4
stato di possesso/occupazione	proprietario: ██████████					
	occupante: ██████████ titolo: ██████████					
confini:	nord:	box auto				al progetto/catastale
	ovest:	box auto				manca agibilità
	sud:	libero				piantina catastale:
	est:	rampa parcheggio				conforme

caratteristiche estrinseche:

immobile sito nella zona nord della città, in zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con servizi pubblici ed esercizi commerciali.

caratteristiche intrinseche:		condizione / qualità			coeff.:
dimensione ambienti:	insufficiente	sufficiente	ampia	1,000	
stato di conservazione e manutenzione:	scadente	mediocre	buono		
livello delle finiture:	medio	buono	ottimo		
vizi costruttivi:	presenti	non presenti			
consistenza:	livello:	superficie [mq]	coeff. comm.	Sup. comm. [mq.c]	sub-totali:
	S ut. lorda	16,0	0,30	4,80	4,80
	balconi	0,0	0,00	0,00	

La valutazione di stima del bene in esame è stata riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite comparazione tra l'immobile di valore ignoto e beni simili per caratteristiche, di prezzo noto, di nuova o recente edificazione, regolari sotto il profilo urbanistico ed in buone condizioni di conservazione. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda. Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) è stata poi ridotta introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione, delle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, a cui si associano analiticamente delle percentuali riduttive:

nel 1° sem. 2021:	livello:	Sup. comm. [mq.c]	coeff. caratt. intrins.	valore unitar. [€/mq]	sub-totali:
valore attuale di mercato (teorico)	appartamento (con balconi) / deposito / garage	4,80	1,00	€ 1 500,00	€ 7 200,00

Valore commerciale attuale immobile (al lordo delle spese necessarie) 4,80 Sup. commerciale [mq.c.] € 7 200,00

Spese necessarie:

Da tale cifra occorre, poi, sottrarre le spese, valutate in base alla propria esperienza, necessarie per effettuare lavorazioni manutentive indifferibili

manutenzione ordinaria (tinteggiature interne, revisione infissi):

manutenzione straordinaria (riparazione fughe pavimentazioni, revisione imp. elettrico):

sommano, così le seguenti detrazioni:

€ - €

a tali spese vive, vanno sommate le ulteriori seguenti spese per il completamento della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

Spese regolarizzazione urbanistica: competenze professionista per certificato agibilità:

€ 1 000,00 -€ 1 000,00

pratica rilascio conformità al progetto (oneri, diritti, etc., a forfait)

€ - €

Spese per la regolarizzazione catastale:

competenze tecniche professionista per approntamento pratica:

€ - €

diritti per volturazione catastale (aggiornamento piantina)

€ - €

diritti per volturazione catastale (aggiornamento rendita)

€ - €

sommano, così le seguenti detrazioni:

€ - €

risulta, perciò, il valore di mercato attuale effettivo del box auto: € 6 200,00

arrotondamento: € 6 000,00

Stima dell'attuale Valore di mercato con metodo sintetico-comparativo:

indirizzo Via Consortile, Snc 98049 Villafranca Tirrena (Me)

	n° d'ordine	scala	piano	tipologia:	stato di conservazione	data sopralluogo
identificativo:	2	-	Terra	appartamento	buono	16-ott-21
dati catastali:	identificativi			consistenza		
	Foglio	allegato	Particella	Subalterno	categoria / qualità	classe
	3	-	3731	9	F/3	da censire come app
stato di possesso/occupazione	proprietario: ██████████					conformità
	occupante: ██████████					
confini:	nord:	terreno libero				al progetto/catastale
	ovest:	appartamento				manca agibilità
	sud:	libero				piantina catastale:
	est:	libero				mancante

caratteristiche estrinseche:

immobile sito nella zona nord della città, in zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con servizi pubblici ed esercizi commerciali.

caratteristiche intrinseche:		condizione / qualità			coeff.:
dimensione ambienti:	insufficiente	sufficiente	ampia		1,000
stato di conservazione e manutenzione:	scadente	mediocre	buono		
livello delle finiture:	medio	buono	ottimo		
vizi costruttivi:	presenti	non presenti			
consistenza:	livello:	superficie [mq]	coeff. comm.	Sup. comm. [mq.c]	sub-totali:
	S ut. lorda	109,00	1,00	109,00	118,93
	balconi	39,73	0,25	9,93	

La valutazione di stima del bene in esame è stata riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite comparazione tra l'immobile di valore ignoto e beni simili per caratteristiche, di prezzo noto, di nuova o recente edificazione, regolari sotto il profilo urbanistico ed in buone condizioni di conservazione. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda. Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) è stata poi ridotta introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione, delle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, a cui si associano analiticamente delle percentuali riduttive:

nel 1° sem. 2021:	livello:	Sup. comm. Tot. [mq.c]	coeff. caratt. intrins.	valore unitar. [€/mq]	sub-totali:
valore attuale di mercato (teorico)	appartamento (con balconi) / deposito / garage	118,93	1,00	€ 1 500,00	€ 178 398,75

Valore commerciale attuale immobile (al lordo delle spese necessarie) 118,93 Sup. commerciale [mq.c.] € 178 398,75

Spese necessarie:

Da tale cifra occorre, poi, sottrarre le spese, valutate in base alla propria esperienza, necessarie per effettuare lavorazioni manutentive indifferibili

manutenzione ordinaria (tinteggiature interne, revisione infissi):	€	-	
manutenzione straordinaria (riparazione fughe pavimentazioni, revisione imp. elettrico):	€	2 000,00	
sommano, così le seguenti detrazioni:	€	2 000,00	-€ 2 000,00
a tali spese vive, vanno sommate le ulteriori seguenti spese per il completamento della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile			
<u>Spese regolarizzazione urbanistica:</u> competenze professionista per certificato agibilità:	€	2 500,00	-€ 2 500,00
pratica rilascio conformità al progetto (oneri, diritti, etc., a forfait)	€	-	€ -
<u>Spese per la regolarizzazione catastale:</u>			
competenze tecniche professionista per approntamento pratica:	€	500,00	
diritti per volturazione catastale (aggiornamento piantina)	€	250,00	
diritti per volturazione catastale (aggiornamento rendita)	€	-	
sommano, così le seguenti detrazioni:	€	750,00	-€ 750,00

risulta, perciò, il valore di mercato attuale effettivo dell'appartamento: € 173 148,75

arrotondamento: € 173 000,00

Stima dell'attuale Valore di mercato con metodo sintetico-comparativo:

indirizzo Via Consortile, Snc 98049 Villafranca Tirrena (Me)

identificativo:	n° d'ordine	scala	piano	tipologia:	stato di conservazione	data sopralluogo
	3		secondo	appartamento	buono.	12-nov-21
dati catastali:	identificativi				consistenza	
	Foglio	allegato	Particella	Subalterno	categoria / qualità	classe
	3		3731	12	A/2	7
stato di possesso/occupazione	proprietario: ██████████					conformità
	occupante: ██████████					
	titolo:					
confini:	nord:	libero				al progetto/catastale
	ovest:	libero				manca agibilità
	sud:	libero				conforme al progetto
	est:	scala condominiale				piantina catastale:
						conforme

caratteristiche estrinseche:
immobile sito nella zona nord della città, in zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con servizi pubblici ed esercizi commerciali.

caratteristiche intrinseche:		condizione / qualità			coeff.:
dimensione ambienti:	insufficiente	sufficiente	ampia	1,000	
stato di conservazione e manutenzione:	scadente	mediocre	buono		
livello delle finiture:	medio	buono	ottimo		
vizi costruttivi:	presenti	non presenti			
consistenza:	livello:	superficie [mq]	coeff. comm.	Sup. comm. [mq.c]	sub-totali:
	S ut. lorda	51,0	1,00	51,00	56,80
balconi	23,2	0,25	5,80		

La valutazione di stima del bene in esame è stata riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite comparazione tra l'immobile di valore ignoto e beni simili per caratteristiche, di prezzo noto, di nuova o recente edificazione, regolari sotto il profilo urbanistico ed in buone condizioni di conservazione. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda. Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) è stata poi ridotta introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione, delle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, a cui si associano analiticamente delle percentuali riduttive:

nel 1° sem. 2021:	livello:	Sup. comm. [mq.c]	coeff. caratt. intrins.	valore unitar. [€/mq]	sub-totali:
valore attuale di mercato (teorico)	appartamento (con balconi) / deposito / garage	56,80	1,00	€ 1 500,00	€ 85 196,25
Valore commerciale attuale immobile (al lordo delle spese necessarie)		56,80	Sup. commerciale [mq.c.]		€ 85 196,25

Spese necessarie:

La tale cura occorre, poi, sottrarre le spese, valutate in base alla propria esperienza, necessarie per effettuare lavorazioni manutentive indifferibili

manutenzione ordinaria (tinteggiature ext., revisione infissi):	€	-	
manutenzione straordinaria (risanamento intonaci e sottobalconi umidi, revisione imp. elettrico):	€	1 000,00	
sommato, così le seguenti detrazioni:	€	1 000,00	-€ 1 000,00
a tali spese vive, vanno sommate le ulteriori seguenti spese per il completamento della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile			
<u>Spese regolarizzazione urbanistica:</u> competenze professionista per certificato agibilità:	€	2 500,00	-€ 2 500,00
pratica rilascio conformità al progetto (oneri, diritti, etc., a forfait)	€	-	€ -
<u>Spese per la regolarizzazione catastale:</u>			
competenze tecniche professionista per approntamento pratica:	€	-	€ -
diritti per volturazione catastale (aggiornamento piantina)	€	-	€ -
diritti per volturazione catastale (aggiornamento rendita)	€	-	€ -
sommato, così le seguenti detrazioni:	€	-	€ -

risulta, perciò, il valore di mercato attuale effettivo dell'appartamento: € 81 696,25

arrotondamento: € 81 600,00

Stima dell'attuale Valore di mercato con metodo sintetico-comparativo:

indirizzo Via Consortile, Snc 98049 Villafranca Tirrena (Me)

	n° d'ordine	scala	piano	tipologia:	stato di conservazione	data sopralluogo
identificativo:	4		seminterrato	posto auto	buono	Esame esterno
dati catastali:	identificativi			consistenza		
	Foglio	allegato	Particella	Subalterno	categoria / qualità	classe
	3		3731	7	C/6	4
stato di possesso/occupazione	proprietario: ██████████					conformità
	occupante: ██████████					
	titolo:					
confini:	nord:	parcheggio				al progetto/catastale
	ovest:	box auto				
	sud:	libero				piantina catastale:
	est:	libero				disponibile

caratteristiche estrinseche:

immobile sito nella zona nord della città, in zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con servizi pubblici ed esercizi commerciali

caratteristiche intrinseche:		condizione / qualità			coeff.:
dimensione ambienti:	insufficiente	sufficiente	ampia	1,000	
stato di conservazione e manutenzione:	scadente	mediocre	buono		
livello delle finiture:	medio	buono	ottimo		
vizi costruttivi:	presenti	non presenti			
consistenza:	livello:	superficie [mq]	coeff. comm.	Sup. comm. [mq.e]	sub-totali:
	S ut. lorda	17,0	0,30	5,10	5,10
	balconi	0,0	0,00	0,00	

La valutazione di stima del bene in esame è stata riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite comparazione tra l'immobile di valore ignoto e beni simili per caratteristiche, di prezzo noto, di nuova o recente edificazione, regolari sotto il profilo urbanistico ed in buone condizioni di conservazione. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda. Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) è stata poi ridotta introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione, dalle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, a cui si associano analiticamente delle percentuali riduttive:

nel 1° sem. 2021:	livello:	Sup. comm. [mq.c]	coeff. caratt. intrins.	valore unitar. [€/mq]	sub-totali:
valore attuale di mercato (teorico)	appartamento (con balconi) / deposito / garage	5,10	1,00	€ 1 500,00	€ 7 650,00

Valore commerciale attuale immobile (al lordo delle spese necessarie) 5,10 Sup. commerciale [mq.c.] € 7 650,00

Spese necessarie:

Da tale cifra occorre, poi, sottrarre le spese, valutate in base alla propria esperienza, necessarie per effettuare lavorazioni manutentive indifferibili

manutenzione ordinaria (tinteggiature ext., revisione infissi):	€	-	
manutenzione straordinaria (risanamento intonaci e sottobalconi umidi, revisione imp. elettrico):	▲		
sommano, così le seguenti detrazioni:	€	-	€
a tali spese vive, vanno sommate le ulteriori seguenti spese per il completamento della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile			
<u>Spese regolarizzazione urbanistica:</u> competenze professionista per certificato agibilità:	€	1 000,00	-€ 1 000,00
pratica rilascio conformità al progetto (oneri, diritti, etc., a forfait)	€	-	€
<u>Spese per la regolarizzazione catastale:</u>			
competenze tecniche professionista per approntamento pratica:			▲
diritti per volturazione catastale (aggiornamento piantina)	€	-	
diritti per volturazione catastale (aggiornamento rendita)	€	-	
sommano, così le seguenti detrazioni:	€	-	€

risulta, perciò, il valore di mercato attuale effettivo del box auto: € 6 650,00

arrotondamento: € 6 600,00

Stima dell'attuale Valore di mercato con metodo sintetico-comparativo:

indirizzo

Via Consortile, Snc 98049 Villafranca Tirrena (Me)

	n° d'ordine	scala	piano	tipologia:	stato di conservazione	data sopralluogo
identificativo:	6	-	Seminterrato	box auto	buono	Esame esterno
dati catastali:	identificativi			consistenza		
	Foglio	allegato	Particella	Subalterno	categoria / qualità	classe
	3	-	3731	4	C/6	4
stato di possesso/occupazione	proprietario: ██████████					conformità
	occupante: ██████████					
confini:	nord:	box auto				al progetto / catastale:
	ovest:	box auto				manca agibilità
	sud:	libero				piantina catastale:
	est:	box auto				disponibile

caratteristiche estrinseche:

immobile sito nella zona nord della città, in zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con servizi pubblici ed esercizi commerciali.

caratteristiche intrinseche:	condizione / qualità			coeff.:	
dimensione ambienti:	insufficiente	sufficiente	ampia	1,000	
stato di conservazione e manutenzione:	scadente	mediocre	buono		
livello delle finiture:	medio	buono	ottimo		
vizi costruttivi:	presenti	non presenti			
consistenza:	livello:	superficie [mq]	coeff. comm.	Sup. comm. [mq.c]	sub-totali:
	S ut. lorda	13,0	0,30	3,90	3,90
	balconi	0,0	0,00	0,00	

La valutazione di stima del bene in esame è stata riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite comparazione tra l'immobile di valore ignoto e beni simili per caratteristiche, di prezzo noto, di nuova o recente edificazione, regolari sotto il profilo urbanistico ed in buone condizioni di conservazione. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda. Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) è stata poi ridotta introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione, delle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, a cui si associano analiticamente delle percentuali riduttive:

nel 1° sem. 2021:	livello:	Sup. comm. [mq.c]	coeff. caratt. intrins.	valore unitar. [€/mq]	sub-totali:
valore attuale di mercato (teorico)	appartamento (con balconi) / deposito / garage	3,90	1,00	€ 1 500,00	€ 5 850,00

Valore commerciale attuale immobile (al lordo delle spese necessarie) 3,90 Sup. commerciale [mq.c.] € 5 850,00

Spese necessarie:

Da tale cifra occorre, poi, sottrarre le spese, valutate in base alla propria esperienza, necessarie per effettuare lavorazioni manutentive indifferibili

manutenzione ordinaria (tinteggiature interne, revisione infissi):

manutenzione straordinaria (risanamento intonaci umidi, revisione imp. elettrico):

sommano, così le seguenti detrazioni: € - € -

a tali spese vive, vanno sommate le ulteriori seguenti spese per il completamento della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

Spese regolarizzazione urbanistica: competenze professionista per certificato agibilità: € 1 000,00 -€ 1 000,00

pratica rilascio conformità al progetto (oneri, diritti, etc., a forfait) € - € -

Spese per la regolarizzazione catastale:

competenze tecniche professionista per approntamento pratica: ▲

diritti per volturazione catastale (aggiornamento piantina)

diritti per volturazione catastale (aggiornamento rendita) € - € -

sommano, così le seguenti detrazioni: € - € -

risulta, perciò, il valore di mercato attuale effettivo del box auto: € 4 850,00

arrotondamento: € 5 000,00

Stima dell'attuale Valore di mercato con metodo sintetico-comparativo:

indirizzo		Via Consortile, Snc 98049 Villafranca Tirrena (Me)				
identificativo:	n° d'ordine	scala	piano	tipologia:	stato di conservazione	data sopralluogo
	7	-	Secondo	appartamento	buono	Esame esterno
dati catastali:	identificativi			consistenza		
	Foglio	allegato	Particella	Subalterno	categoria / qualità	classe
	3	-	3731	11	A/2	7
stato di possesso/occupazione	proprietario: ██████████					conformità
	occupante: ██████████					
	titolo: contratto di locazione con la Curatela, registrato					
confini:	nord:	libero				al progetto / catastale: manca agibilità piantina catastale: disponibile
	ovest:	appartamento				
	sud:	libero				
	est:	libero				

caratteristiche estrinseche:

immobile sito nella zona nord della città, in zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con servizi pubblici ed esercizi commerciali.

caratteristiche intrinseche:		condizione / qualità			coeff.:
dimensione ambienti:	insufficiente	sufficiente	ampia	1,000	
stato di conservazione e manutenzione:	scadente	mediocre	buono		
livello delle finiture:	medio	buono	ottimo		
vizi costruttivi:	presenti	non presenti			
consistenza:	livello:	superficie [mq]	coeff. comm.	Sup. comm. [mq.c]	sub-totali:
	S ut. lorda	68,00	1,00	68,00	73,50
	balconi	22,00	0,25	5,50	

La valutazione di stima del bene in esame è stata riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite comparazione tra l'immobile di valore ignoto e beni simili per caratteristiche, di prezzo noto, di nuova o recente edificazione, regolari sotto il profilo urbanistico ed in buone condizioni di conservazione. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda. Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) è stata poi ridotta introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione, delle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, a cui si associano analiticamente delle percentuali riduttive:

nel 1° sem. 2021:	livello:	Sup. comm. [mq.c]	coeff. caratt. intrins.	valore unitar. [€/mq]	sub-totali:
valore attuale di mercato (teorico)	appartamento (con balconi) / deposito / garage	73,50	1,00	€ 1 500,00	€ 110 250,00

Valore commerciale attuale immobile (al lordo delle spese necessarie) 73,50 Sup. commerciale [mq.c.] € 110 250,00

Spese necessarie:

Da tale cifra occorre, poi, sottrarre le spese, valutate in base alla propria esperienza, necessarie per effettuare lavorazioni manutentive indifferibili

manutenzione ordinaria (tinteggiature interne, revisione infissi):

manutenzione straordinaria (fughe pavimentazioni, revisione impianto elettrico e di riscaldamento):

sommato, così le seguenti detrazioni: € - € -

a tali spese vive, vanno sommate le ulteriori seguenti spese per il completamento della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

Spese regolarizzazione urbanistica: competenze professionista per certificato agibilità: € 2 500,00 -€ 2 500,00

pratica rilascio conformità al progetto (oneri, diritti, etc., a forfait) € - € -

Spese per la regolarizzazione catastale:

competenze tecniche professionista per approntamento pratica: ▲

diritti per volturazione catastale (aggiornamento piantina)

diritti per volturazione catastale (aggiornamento rendita) € -

sommato, così le seguenti detrazioni: € - € -

risulta, perciò, il valore di mercato attuale effettivo dell'appartamento: € 107 750,00

arrotondamento: € 107 000,00

Stima dell'attuale Valore di mercato con metodo sintetico-comparativo:

indirizzo

Via Consortile, Snc 98049 Villafranca Tirrena (Me)

	n° d'ordine	scala	piano	tipologia:	stato di conservazione	data sopralluogo
identificativo:	8		Terzo	deposito	buono	16-ott-21
dati catastali:	identificativi			consistenza		
	Foglio	allegato	Particella	Subalterno	categoria / qualità	classe
	3		3731	13	C2	6
stato di possesso/occupazione	proprietario: ██████████					conformità
	occupante: ██████████					
	titolo: contratto di locazione con la Curatela, registra					
confini:	nord:	libero				al progetto/catastale manca abitabilità non conforme al progetto piantina catastale: non conforme
	ovest:	libero				
	sud:	libero				
	est:	libero				

caratteristiche estrinseche:

utilizzato quale mansarda

immobile sito nella zona nord della città, in zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con servizi pubblici ed esercizi commerciali.

caratteristiche intrinseche:		condizione / qualità			coeff.:
dimensione ambienti:	insufficiente	sufficiente	ampia	1,000	
stato di conservazione e manutenzione:	scadente	mediocre	buono		
livello delle finiture:	medio	buono	ottimo		
vizi costruttivi:	presenti	non presenti			
consistenza:	livello:	superficie [mq]	coeff. comm.	Sup. comm. [mq.c]	sub-totali:
	S ut. lorda	41,00	0,75	30,75	33,07
	balconi	9,28	0,25	2,32	

La valutazione di stima del bene in esame è stata riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite comparazione tra l'immobile di valore ignoto e beni simili per caratteristiche, di prezzo noto, di nuova o recente edificazione, regolari sotto il profilo urbanistico ed in buone condizioni di conservazione. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda. Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) è stata poi ridotta introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione, delle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, a cui si associano analiticamente delle percentuali riduttive:

nel 1° sem. 2021:	livello:	Sup. comm. [mq.c]	coeff. caratt. intrins.	valore unitar. [€/mq]	sub-totali:
valore attuale di mercato (teorico)	appartamento (con balconi) / deposito / gara	33,07	1,00	€ 1 500,00	€ 49 605,00
Valore commerciale attuale immobile (al lordo delle spese necessarie)		33,07	Sup. commerciale [mq.c.]		€ 49 605,00

Spese necessarie:

Da tale cifra occorre, poi, sottrarre le spese, valutate in base alla propria esperienza, necessarie per effettuare lavorazioni manutentive indifferibili

manutenzione ordinaria (tinteggiature interne, revisione infissi):

manutenzione straordinaria (fughe pavimentazioni, revisione impianto elettrico e di riscaldamento):

sommano, così le seguenti detrazioni:

€ - € -

a tali spese vive, vanno sommate le ulteriori seguenti spese per il completamento della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

Spese regolarizzazione urbanistica: competenze professionista per certificato agibilità:

€ 2 500,00 -€ 2 500,00

pratica rilascio conformità al progetto (oneri, diritti, etc., a forfait)

€ - € -

Spese per la regolarizzazione catastale:

competenze tecniche professionista per approntamento pratica:

diritti per volturazione catastale (aggiornamento piantina)

diritti per volturazione catastale (aggiornamento rendita)

€ - € -

sommano, così le seguenti detrazioni:

€ - € -

risulta, perciò, il valore di mercato attuale effettivo della villetta: € 47 105,00

arrotondamento: € 47 000,00

Stima dell'attuale Valore di mercato con metodo sintetico-comparativo:

indirizzo **Via Consortile, Snc 98049 Villafranca Tirrena (Me)**

	n° d'ordine	scala	piano	tipologia:	stato di conservazione	data sopralluogo
identificativo:	9	E-	Seminterrato	Box auto	buono	16-ott-21
dati catastali:	identificativi			consistenza		
	Foglio	allegato	Particella	Subalterno	categoria / qualità	classe
	3	-	3731	3	C/6	4
stato di possesso/occupazione	proprietario: ██████████					conformità
	occupante: ██████████					
	titolo:					
confini:	nord:	rampa condominiale				al progetto / catastale:
	ovest:	libero				manca agibilità
	sud:	libero				piantina catastale:
	est:	box auto				disponibile

caratteristiche estrinseche:

immobile sito nella zona nord della città, in zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con servizi pubblici ed esercizi commerciali.

caratteristiche intrinseche:		condizione / qualità			coeff.:
dimensione ambienti:	insufficiente	sufficiente	ampia	1,000	
stato di conservazione e manutenzione:	scadente	mediocre	buono		
livello delle finiture:	medio	buono	ottimo		
vizi costruttivi:	presenti	non presenti			
consistenza:	livello:	superficie [mq]	coeff. comm.	Sup. comm. [mq.c]	sub-totali:
	S ut. lorda	42,00	0,30	12,60	12,60
	balconi	0,00	0,00	0,00	

La valutazione di stima del bene in esame è stata riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite comparazione tra l'immobile di valore ignoto e beni simili per caratteristiche, di prezzo noto, di nuova o recente edificazione, regolari sotto il profilo urbanistico ed in buone condizioni di conservazione. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda. Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) è stata poi ridotta introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione, delle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, a cui si associano analiticamente delle percentuali riduttive:

nel 1° sem. 2021:	livello:	Sup. comm. [mq.c]	coeff. caratt. intrins.	valore unitar. [€/mq]	sub-totali:
valore attuale di mercato (teorico)	appartamento (con balconi) / deposito / garage	12,60	1,00	€ 1 500,00	€ 18 900,00

Valore commerciale attuale immobile (al lordo delle spese necessarie) 12,60 Sup. commerciale [mq.c.] € 18 900,00

Spese necessarie:

Da tale cifra occorre, poi, sottrarre le spese, valutate in base alla propria esperienza, necessarie per effettuare lavorazioni manutentive indifferibili

manutenzione ordinaria (tinteggiature interne, revisione infissi):	€	-	-
manutenzione straordinaria (rifacimento impermealizzazione, pavimentazione)	€	-	-
sommano, così le seguenti detrazioni:	€	-	€ -
a tali spese vive, vanno sommate le ulteriori seguenti spese per il completamento della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile			
Spese regolarizzazione urbanistica: competenze professionista per certificato agibilità:	€	1 000,00	€ 1 000,00
pratica rilascio conformità al progetto (oneri, diritti, etc., a forfait)	€	-	€ -
Spese per la regolarizzazione catastale:			
competenze tecniche professionista per approntamento pratica:	€	-	€ -
diritti per volturazione catastale (aggiornamento piantina)	€	-	€ -
diritti per volturazione catastale (aggiornamento rendita)	€	-	€ -
sommano, così le seguenti detrazioni:	€	-	€ -

risulta, perciò, il valore di mercato attuale effettivo della villetta: € 17 900,00

arrotondamento: € 18 000,00

Stima dell'attuale Valore di mercato con metodo sintetico-comparativo:

indirizzo **Via Consortile, Snc 98049 Villafranca Tirrena (Me)**

	n° d'ordine	scala	piano	tipologia:	stato di conservazione	data sopralluogo
identificativo:	10	-	terra	appartamento	buono	16-ott-21
dati catastali:	identificativi					consistenza
	Foglio	allegato	Particella	Subalterno	categoria / qualità	classe
	3	-	3731	8	A/2	6
stato di possesso/occupazione	proprietario: ██████████					conformità
	occupante: ██████████ titolo: contratto di locazione con la Curatela, registrato					
confini:	nord:	libero				al progetto / catastale:
	ovest:	libero				manca agibilità non conforme al progetto
	sud:	libero				piantina catastale:
	est:	appartamento				non conforme

caratteristiche estrinseche:

immobile sito nella zona nord della città, in zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con servizi pubblici ed esercizi commerciali.

caratteristiche intrinseche:		condizione / qualità			coeff.:
dimensione ambienti:	insufficiente	sufficiente	ampia	1,000	
stato di conservazione e manutenzione:	scadente	mediocre	buono		
livello delle finiture:	medio	buono	ottimo		
vizi costruttivi:	presenti	non presenti			
consistenza:	livello:	superficie [mq]	coeff. comm.	Sup. comm. [mq.c]	sub-totali:
	S ut. lorda	50,00	1,00	50,00	55,75
	balconi	23,00	0,25	5,75	

La valutazione di stima del bene in esame è stata riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite comparazione tra l'immobile di valore ignoto e beni simili per caratteristiche, di prezzo noto, di nuova o recente edificazione, regolari sotto il profilo urbanistico ed in buone condizioni di conservazione. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda. Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) è stata poi ridotta introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione, delle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, a cui si associano analiticamente delle percentuali riduttive:

nel 1° sem. 2021:	livello:	Sup. comm. [mq.c]	coeff. caratt. intrins.	valore unitar. [€/mq]	sub-totali:
valore attuale di mercato (teorico)	appartamento (con balconi) / deposito / gara	55,75	1,00	€ 1 500,00	€ 83 625,00
Valore commerciale attuale immobile (al lordo delle spese necessarie)		55,75	Sup. commerciale [mq.c.]	€	83 625,00

Spese necessarie:

Da tale cifra occorre, poi, sottrarre le spese, valutate in base alla propria esperienza, necessarie per effettuare lavorazioni manutentive indifferibili

manutenzione ordinaria (tinteggiature interne, revisione infissi):	€	-	
manutenzione straordinaria (risanamento intonaci umidi, revisione imp. elettrico):	€	-	
sommano, così le seguenti detrazioni:	€	-	€ -
a tali spese vive, vanno sommate le ulteriori seguenti spese per il completamento della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile			
<u>Spese regolarizzazione urbanistica:</u> competenze professionista per certificato agibilità:	€	2 500,00	-€ 2 500,00
pratica rilascio conformità al progetto (oneri, diritti, etc., a forfait)	€	-	€ -
<u>Spese per la regolarizzazione catastale:</u>			
competenze tecniche professionista per approntamento pratica:			▲
diritti per volturazione catastale (aggiornamento piantina)	€	-	
diritti per volturazione catastale (aggiornamento rendita)	€	-	
sommano, così le seguenti detrazioni:	€	-	€ -

risulta, perciò, il valore di mercato attuale effettivo della villetta: € 81 125,00

arrotondamento: € 81 000,00