



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 57/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO – Asset Managent Company S.p.a.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Domenico Armaleo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2023

TECNICO INCARICATO:

**GIULIANA BERTINO**

CF: BRTGLN82R51F158N  
con studio in MESSINA (ME) VIA XXIV MAGGIO, 129  
telefono: 0906783684  
email: giulianabertino@hotmail.it  
PEC: giuliana.bertino@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2022

# LOTTO 1

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

**A**

**Abitazione unifamiliare** a MESSINA, Via Comunale - villaggio Santa Margherita, della superficie commerciale di **126,00mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

L'immobile oggetto della presente esecuzione, censito al Catasto Fabbricati nella categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, risulta essere ubicato al piano rialzato (terra) ed al piano primo (sottotetto), oltre accessori, di un fabbricato che si sviluppa su n.2 elevazioni fuori terra. Detta abitazione è composta da n.5 vani catastali, ovvero, al piano terra: un ambiente costituente la zona ingresso/soggiorno, una zona pranzo con accesso diretto verso l'angolo cottura, n.1 bagno e veranda che si affaccia sul giardino di pertinenza della proprietà; ed al livello superiore: n.2 ulteriori ambienti di servizio oltre lavatoio e terrazzino. I due livelli dell'abitazione sono collegati attraverso una scala interna realizzata con struttura in c.a., la copertura del fabbricato risulta essere a doppia falda spiovente. Completa la proprietà al piano seminterrato, direttamente accessibile dal giardino di pertinenza, un vano destinato a locale tecnico/deposito.

Lo stabile ove ricade il cespite è stato realizzato in epoca antecedente l'anno 1967, in seguito ristrutturato – richiesta di Autorizzazione Edilizia prot. 1/3483 del 09/08/2006 e successiva Comunicazione di Inizio Lavori in data 06/12/2006.

Sommariamente lo stabile e, nello specifico, l'abitazione oggetto di valutazione versano di un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di ml 2,70 al primo livello, mentre il sottotetto, ubicato al livello superiore, ha altezza interna pari a ml 3,20 al colmo e ml 0,87 all'imposta della falda.

Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 71 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: Via Comunale – Santa Margherita n.86, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) , derivante da variazione del 03/01/2023 protocollo n. ME000562 in atti dal 04/01/2023 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.562.1/2023)

Coerenze: L'immobile confina a Sud-Ovest con Via Comunale; a Sud-Est con altra unità immobiliare; a Nord-Est con Torrente Cacciola e a Nord-Ovest con corte stessa ditta.

L'intero edificio si sviluppa 2 piani, oltre locale tecnico seminterrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>126,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 96.304,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 86.673,60</b>
Data della valutazione:	<b>10/01/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (debitore), proprietario dell'abitazione in oggetto.

In data 02/12/2022 e successivamente in data 22/12/2022, il sottoscritto Consulente Tecnico si è recato sui luoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali. Sui luoghi era presente il proprietario dell'immobile, il signor \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (verbale di sopralluogo allegato n.21-22).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto esposto a seguire viene riportato giusta relazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini (allegato n.3)

#### 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:*

**ipoteca giudiziale**, iscritta in data 03/03/2011 ai nn.7072 gen.le e 1050 part. a favore di Credito Siciliano S.p.a., contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

In riferimento all'immobile individuato al NCEU del Comune di Messina:

- foglio 194 part 71 sub 5.

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

**pignoramento**, trascritto il 05/05/2022 ai nn.11969 gen.le e 9626 part., a favore di AMCO- Asset Management Company S.p.a., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Messina in data 13/04/2022, rep.n.284

In riferimento all'immobile individuato al NCEU del Comune di Messina:

- foglio 194 part 71 sub 5.

##### 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:

Trattandosi di un fabbricato per il quale non è stato costituito alcun condominio, non è stato possibile quantificare eventuali spese ordinarie o straordinarie di gestione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quanto esposto a seguire viene riportato giusta relazione notarile dal Notaio Vincenzo Calderini (allegato n.3) e visura storica del 04/01/2023 (allegato n.5)

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1 (dal 01/06/2006),

in forza di Atto di Compravendita stipulato in data 01/06/2006 a firma del Notaio Parisi Gaetano ai nn.13636/5224 di repertorio, trascritto il 23/06/2006 a Messina ai nn. 26891 reg. gen.le e 13865 part.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2 (dal 04/03/1982),

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2 (dal 04/03/1982),

in forza di Atto di Divisione stipulato in data 04/03/1982 a firma del Notaio Fleres Nicolò trascritto il 02/04/1982 a Messina ai nn.9169 reg. gen.le e 8313 part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato al piano terra e primo (sottotetto) di un fabbricato costituito da una elevazione fuori terra, oltre piano seminterrato e sottotetto. L'edificazione di tale fabbricato è avvenuta in epoca antecedente l'01/09/1967. Successivamente, l'abitazione in oggetto e quella ad essa adiacente, sono state ristrutturate secondo il progetto redatto dall'Ing. Tommaso Amato: *"Progetto di manutenzione straordinaria di due immobili ad una elevazione fuori terra oltre sottotetto siti in Via Comunale del Villaggio S. Margherita Comune di Messina"*.

Per l'esecuzione dei lavori è stata presentata richiesta Autorizzazione Edilizia prot.1/3483 del 09/08/2006 e successiva Comunicazione di Inizio Lavori in data 06/12/2006.

A tale scopo sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Messina prot. n.24913 del 30.01.2007;
- Nulla Osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Messina prot. n.5097/cc del 25.10.2006;
- Nulla Osta dell'Azienda U.S.L. n.5 di Messina Settore Igiene Pubblica – Ufficio Igiene edilizia prot.n.7783-06 del 16/11/2006;

(Richiesta di accesso agli atti presso il Dipartimento Attività Edilizia e Repressione dell'Abusivismo Comune di Messina; presso gli uffici del Genio Civile e documenti fascicolo - allegati: da n.7 a n.19)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di Autorizzazione Edilizia N. **1/3483** del 09/08/2006, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, relativa al *"Progetto di manutenzione straordinaria di due immobili ad una elevazione fuori terra oltre sottotetto siti in Via Comunale del Villaggio S. Margherita Comune di Messina"*



## 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 A3 – del Tirone, della Valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi.

### Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.34 Zone A3

Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana denominata il "Tirone" e nell'insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e ambientale della valle della "Badiazza".

E' prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell'immobile.

In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali;
- b) su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti;
- c) l'altezza massima (misurata all'estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell'edificio, compreso l'eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica);
- d) non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3;
- e) siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a, b, c, d, e, f, g) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e degli Enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali;
- f) anche l'edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 33.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. .

Il Piano Particolareggiato, da redigere previa specifica relazione geologica con particolare riguardo agli aspetti geosismici, dovrà prevedere che sia gli interventi edilizi sugli immobili esistenti sia quelli di nuovo impianto vengano supportati da strutture antisismiche con le prescrizioni particolari di cui ai relativi approfondimenti geosismici. Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un calendario programma di adeguamento sismico di tutti gli immobili esistenti, con specifiche prescrizioni di immediatezza per gli immobili oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

In tutti gli spazi pubblici o comunque visibili da pubbliche strade o piazze, gli interventi che interessano elementi di arredo urbano, quali corpi illuminanti, fondi stradali, antiche fontane ed altre emergenze architettoniche, devono essere volti alla salvaguardia o al recupero dei valori formali degli stessi, nel rispetto delle caratteristiche tipiche e d'epoca del Villaggio.



A tal fine, particolare cura deve essere prestata nella scelta dei materiali e delle caratteristiche costruttive, privilegiando quelle tipiche del luogo. Deve escludersi tassativamente il rifacimento dei fondi stradali per mezzo di bitumazione e la collocazione di corpi illuminanti abbaglianti o con caratteristiche estetiche che non si armonizzano con i valori formali del contesto ambientale.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Come richiesto dal mandato, 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 insiste l'unità oggetto di valutazione è stato realizzato in epoca antecedente l'01/09/1967. Successivamente l'abitazione in oggetto, e quella ad essa adiacente, sono state ristrutturate. Con richiesta di Autorizzazione Edilizia prot.1/3483 del 09/08/2006 e a seguire, Comunicazione di Inizio Lavori in data 06/12/2006.

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare la corrispondenza tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, presso gli Uffici del Genio Civile, la documentazione ottenuta dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Da quanto riscontato in sede di sopralluogo (il primo effettuato in data 02/12/2022 ed il secondo in data 22/12/2022), i locali in oggetto presentano alcune difformità per quanto attiene alla distribuzione degli ambienti.

Il primo livello dell'abitazione, nello stato di fatto, corrisponde ad un'unica zona giorno costituita da: un vano ingresso/soggiorno, una zona pranzo con accesso diretto verso l'angolo cottura (quest'ultimo realizzato con struttura aggettante a bow window), n.1 bagno e veranda che si affaccia sul giardino di pertinenza della proprietà; al livello superiore sono presenti: n.2 ulteriori ambienti di servizio oltre lavatoio e terrazzino. I due livelli dell'abitazione sono collegati attraverso una scala interna realizzata con struttura in c.a., la copertura del fabbricato risulta essere a doppia falda spiovente. Completa la proprietà al piano seminterrato, direttamente accessibile dal giardino di pertinenza, un vano destinato a locale tecnico/deposito.

Dalla verifica degli elaborati progettuali autorizzati e reperiti in atti presso gli Uffici del Genio Civile (elaborati grafici allegato n.14-15 e n.17), si evince, però, una differente distribuzione interna, in particolar modo per il primo livello: costituito, in progetto, da n.2 ambienti principali uno dei quali adibito a camera da letto, mentre l'altro a soggiorno/pranzo in comunicazione con la zona cottura, oltre bagno ed ulteriori spazi di servizio quali disimpegno e guardaroba.

La distribuzione degli ambienti al secondo livello, invece, appare pressoché conforme a quanto rappresentato nel progetto in Variante (sarà comunque necessario ripristinarne la destinazione d'uso poiché tale livello dell'abitazione viene sfruttato quale zona notte piuttosto che, come urbanisticamente autorizzato, quale deposito) fa, inoltre, eccezione lo spazio esterno. In difformità da quanto rappresentato negli elaborati progettuali, si è scelto di eliminare una più piccola falda posta a copertura della struttura sottostante a bow window (prospetto Nord-Est) prediligendo la possibilità di realizzare un terrazzino alla medesima quota. Quest'ultimo intervento ha comportato la modifica di alcuni elementi strutturali, oltre la modifica di uno dei prospetti dell'edificio, con la conseguente necessità (in fase di regolarizzazione dei lavori) di un'ulteriore integrazione documentale presso gli Uffici del Genio Civile e presso gli Uffici della Soprintendenza dei BB.AA.CC..

Si chiarisce, inoltre, che: benché il progetto e la successiva Variante siano stati autorizzati all'esecuzione da parte dei predetti enti, a seguito dei lavori non sia stata depositata la relazione a struttura ultimata ed il certificato di collaudo presso gli Uffici del Genio Civile, tanto meno Comunicazione di Fine Lavori presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali difformità sono regolarizzabili attraverso SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 - art.10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n.16) in Sanatoria.



Trattandosi di Interventi già realizzati, oltre gli oneri di istruttoria legati alla presentazione dell'istanza, sarà necessario pagare una sanzione corrispondente ad €16,00 (secondo quanto previsto dall'articolo 37, commi 2 e 3 del D.P.R. n. 380/2001).

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In data 26/07/2022 è stata acquisita la planimetria catastale ed a seguire la visura storica per l'immobile oggetto di esecuzione (allegato n.26). 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 (allegato n.6)

L'immobile risulta **conforme**.

A seguito di: Pratica Docfa per ampliamento - diversa distribuzione di spazi interni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

I lavori di manutenzione straordinaria previsti per l'immobile oggetto delle presente esecuzione, sono stati eseguiti a seguito di richiesta di Autorizzazione Edilizia prot.1/3483 del 09/08/2006. In sede di sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni per il primo livello dell'abitazione ed una modifica alla copertura per il secondo livello. Tali variazioni non risultano essere state autorizzate attraverso alcun successivo provvedimento.

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Ottemperando a quanto richiesto dal mandato, e poiché la documentazione reperita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio non fosse stata aggiornata a seguito dei lavori eseguiti presso l'immobile in oggetto, il sottoscritto Consulente ha provveduto ad inoltrare una pratica Docfa (vedi visura storica allegato n.5) per diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento (il locale tecnico al piano seminterrato ed il primo livello -sottotetto- benché preesistenti, non apparivano negli elaborati in atti).

Si specifica inoltre che, a seguito della rettifica effettuata, indicando nuove destinazioni per gli ambienti esistenti, si è dovuto provvedere, anche, alla costituzione di un nuovo subalterno ed al ricalcolo della rendita catastale del cespite. Conseguentemente i dati catastali riportati negli atti di Compravendita, nell'atto di Mutuo Ipotecario e nell'atto di Pignoramento, risultano in parte mutati.



BENI IN MESSINA, VIA COMUNALE- VILLAGGIO S. MARGHERITA

## ABITAZIONE UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione unifamiliare** a MESSINA, Via Comunale - villaggio Santa Margherita, della superficie commerciale di **126,00mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

L'immobile oggetto della presente esecuzione, censito al Catasto Fabbricati nella categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, risulta essere ubicato al piano rialzato (terra) ed al piano primo (sottotetto), oltre accessori, di un fabbricato che si sviluppa su n.2 elevazioni fuori terra. Detta abitazione è composta da n.5 vani catastali, ovvero, al piano terra: un ambiente costituente la zona ingresso/soggiorno, una zona pranzo con accesso diretto verso l'angolo cottura, n.1 bagno e veranda che si affaccia sul giardino di pertinenza della proprietà; ed al livello superiore: n.2 ulteriori ambienti di servizio oltre lavatoio e terrazzino. I due livelli dell'abitazione sono collegati attraverso una scala interna realizzata con struttura in c.a., la copertura del fabbricato risulta essere a doppia falda spiovente. Completa la proprietà al piano seminterrato, direttamente accessibile dal giardino di pertinenza, un vano destinato a locale tecnico/deposito.

Lo stabile ove ricade il cespite è stato realizzato in epoca antecedente l'anno 1967, in seguito ristrutturato – richiesta di Autorizzazione Edilizia prot. 1/3483 del 09/08/2006 e successiva Comunicazione di Inizio Lavori in data 06/12/2006.

Sommariamente lo stabile e, nello specifico, l'abitazione oggetto di valutazione versano di un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di ml 2,70 al primo livello, mentre il sottotetto, ubicato al livello superiore, ha altezza interna pari a ml 3,20 al colmo e ml 0,87 all'imposta della falda.

Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 71 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: Via Comunale – Santa Margherita n.86, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) , derivante da variazione del 03/01/2023 protocollo n. ME000562 in atti dal 04/01/2023 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.562.1/2023)

Coerenze: L'immobile confina a Sud-Ovest con Via Comunale; a Sud-Est con altra unità immobiliare; a Nord-Est con Torrente Cacciola e a Nord-Ovest con corte stessa ditta.

L'intero edificio si sviluppa 2 piani, oltre locale tecnico seminterrato. Immobile ristrutturato nel 2007.



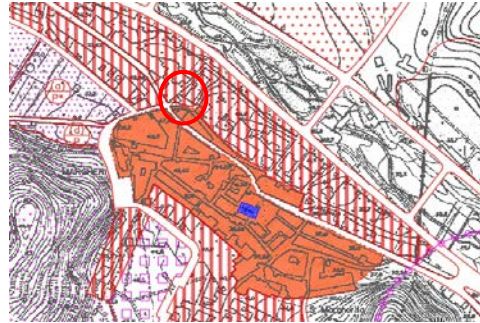


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile risulta ubicato in un piccolo centro abitato corrispondente ad un villaggio di interesse paesaggistico, le aree limitrofe hanno la medesima destinazione. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi risultano insufficienti. Sono, inoltre, presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea dell'area d'interesse



Stralcio PRG Comune di Messina\_zona A3

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Accertamenti tecnici:

Ubicazione: Comune di Messina

Indirizzo: Via Comunale vill. S.Margherita

Tipologia: Abitazione di tipo economico A/4

Vetustà: ristrutturato da circa 15 anni

##### Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, corrisponde ad un'abitazione unifamiliare posta al piano terra e primo (sottotetto) di un fabbricato che si sviluppa su n.2 elevazioni fuori terra. Detto fabbricato è ubicato in un piccolo centro abitato corrispondente ad un villaggio in area periferica del Comune di Messina; le zone limitrofe hanno la medesima destinazione. Risulta, inoltre, ubicato in zona A3 "dei centri originari dei villaggi" del PRG del Comune di Messina ed individuato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio n.194 particella 71 sub.6.

Realizzato in epoca antecedente l'anno 1967 ed in seguito ristrutturato – richiesta di Autorizzazione Edilizia prot. 1/3483 del 09/08/2006.

##### Confini:

L'immobile confina a Sud-Ovest con Via Comunale; a Sud-Est con altra unità immobiliare; a Nord-Est con Torrente Cacciola e a Nord-Ovest con corte stessa ditta.



*Caratteristiche costruttive del fabbricato:*

- Fabbricato su n.2 livelli fuori terra oltre n.1 seminterrato;
- Realizzato oltre 50 anni;
- Struttura portante in muratura;
- Copertura a falde.

*Descrizione dei luoghi:*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, corrisponde ad un'abitazione unifamiliare posta al piano terra e primo (sottotetto) di un fabbricato che si sviluppa su n.2 elevazioni fuori terra.

Detto fabbricato, ubicato in un piccolo centro abitato corrispondente ad un villaggio in area periferica del Comune di Messina, è stato realizzato in epoca antecedente l'anno 1967. Si tratta di un edificio destinato a residenza, realizzato con struttura portante in muratura collaborante e che non appare dotato di finiture di particolare pregio. L'abitazione, oggetto della presente esecuzione, risulta essere dotata di superficie utile pari a circa mq 110, dislocati su n.2 livelli. Oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, eseguiti nell'anno 2007, l'immobile appare sommariamente in un discreto stato di conservazione.

Il primo livello dell'abitazione corrisponde ad un'unica zona giorno costituita da: un vano ingresso/soggiorno, una zona pranzo con accesso diretto verso l'angolo cottura (quest'ultimo realizzato con struttura aggettante a bow window), n.1 bagno e veranda che si affaccia sul giardino di pertinenza della proprietà; al livello superiore sono presenti: n.2 ulteriori ambienti di servizio oltre lavatoio e terrazzino. Benché il sottotetto sia urbanisticamente autorizzato quale locale di servizio (deposito) all'appartamento sottostante, uno dei due ambienti appena descritti risulta adibito a camera da letto. Detto immobile confina a Sud-Ovest con Via Comunale; a Sud-Est con altra unità immobiliare; a Nord-Est con Torrente Cacciola e a Nord-Ovest si affaccia su un giardino di pertinenza accessibile direttamente con l'automobile, attraverso un cancello carrabile posto sul muro perimetrale della proprietà. L'accesso all'abitazione, invece, può avvenire: o direttamente dalla Via Comunale, a mezzo di un ballatoio di uso comune; oppure dalla corte di proprietà (sopra descritta) attraverso una veranda di pertinenza provvista di scala. La veranda in oggetto funge da copertura ad un locale tecnico seminterrato, a servizio dell'abitazione, di circa mq12. Quest'ultimo risulta essere accessibile dall'esterno, ovvero dal giardino, attraverso una scala esterna che collega la quota giardino e quella del piano seminterrato.

*Descrizione delle finiture e degli impianti:*

L'immobile realizzato con struttura in muratura collaborante e solai in latero cemento è dotato di una copertura a falde realizzata ex novo in fase di ristrutturazione con travi in legno lamellare, tavolame, guaina, pannelli isolanti e tegole tipo "coppo siciliano". Gli infissi esterni, protetti da persiane, sono stati realizzati in alluminio con effetto legno; il portoncino d'ingresso, corazzato, è dotato di parte a vista in legno. L'angolo cottura così come i servizi igienici sono stati rivestiti fino alla quota di 1,80m con piastrelle in gres porcellanato. La pavimentazione interna è dotata di rivestimento in monocottura e le pareti tinteggiate con vernici lavabili per interni. Il giardino risulta organizzato su più livelli: una parte, alla quota più bassa: dotata di aiuole; mentre un'ulteriore porzione, posta in prossimità dell'accesso carrabile, è stata rialzata: previo riempimento con pietrame e realizzazione di massetto, in modo da raggiungere la medesima quota della strada esterna. Sia questa superficie che quella della veranda, oltre che il terrazzino posto alla quota del sottotetto sono stati rivestiti con piastrelle per esterni. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, la produzione di acs è garantita dalla presenza di una caldaia, la climatizzazione da un sistema con pompe di calore. Non è stato possibile reperire nessuna certificazione o libretto d'impianto.

CLASSE ENERGETICA:



[240,72 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20230110-083048-68789



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	82	x	100 %	=	82
Superficie locali sottotetto	40,00	x	50 %	=	20,00
Superficie complessiva terrazzini	32	x	30 % (fino 25mq) +10% >25mq	=	8,20
Superficie locali accessori non comunicanti (deposito)	16	x	25 %	=	4
Superficie area scoperta	118	x	10%	=	11,80
<b>Totale:</b>	<b>288,00</b>				<b>126,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

*Procedimento di stima sintetico per comparazione (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate\_ primo semestre 2022

Domanda: Abitazione di tipo economico

Valore minimo: €mq 810,00

Valore massimo: €mq 1.200,00

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: €mq 700,00

Valore massimo: €mq 1.300,00

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 del cespite oggetto di valutazione, 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 di 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: dello stato di conservazione del fabbricato, del livello delle finiture interne, degli infissi, di pareti ed impianti, oltre che della posizione e dell'appetibilità dal punto di vista commerciale.



L'unità immobiliare in oggetto corrisponde ad un'abitazione unifamiliare che si compone di due livelli: un primo livello ove si collocano gli ambienti destinati alla zona giorno/cottura e servizi, ed un livello superiore, corrispondente ad un sottotetto, assimilabile a locale di sgombero. L'abitazione gode dell'affaccio su ampi spazi esterni di pertinenza quali veranda e corte/giardino di proprietà esclusiva. Nelle condizioni in cui si trova, risulta un immobile in discreto stato di conservazione, ristrutturato da circa 15 anni.

*Sono scaturite dalle seguenti considerazioni:*

- L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Messina;
- Si tratta di una antica costruzione ristrutturata da circa 15 anni;
- Si tratta di una costruzione a due elevazioni fuori terra (oltre vano tecnico seminterrato) dotata di spazi esterni di pertinenza

**Superficie abitazione al piano secondo:**

Sup lorda: 82,00 mq

**Superficie locali di servizio, piano sottotetto:**

Superficie lorda: 40,00 mq (50%)

**Superficie complessiva veranda, balconi e simili:**

Superficie utile: 32,00 mq (30% per i primi 25mq +10% per al superficie eccedente)

**Superficie locali accessori non comunicanti:**

Superficie lorda: 16,00 mq (25%)

**Superficie area scoperta, corte, giardino:**

Superficie lorda: 118,00 mq (10%)

**Totale: 126,00 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 2022 (allegato n.25), 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 1.005,00 €/mq e corrisponde alla media tra il valore minimo (810,00 €/mq) e massimo (1.200,00 €/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 di circa 15 anni / buono stato di conservazione / in zona periferica con scarsi servizi

**Coefficiente globale unico: 0,80**

Valore medio di mercato= 1.005,00 €/mq

$1.005,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 804,00 \text{ €/mq}$  valore unitario

$804,00 \text{ €/mq} \times 126\text{mq} = 101.304,00 \text{ €}$  **valore di mercato dell'immobile**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 101.304,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.304,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.300,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri 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 Messina, Agenzia Del Territorio - Ufficio Provinciale Di Messina; Uffici tecnici del Comune di Messina; 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	valore intero	valore diritto
A	Abitazione unifamiliare	126,00	101.300,00	101.300,00
			<b>101.300,00 €</b>	<b>101.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **96.304,00**

**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: € **86.673,60**

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: € **86.673,60**

data 10/01/2023

il tecnico incaricato  
GIULIANA BERTINO

