



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 143/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OMISSIS

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

Avv. Salvatore Arlotta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Carmen Callea**

CF:CLLCMN76S66F158I

con studio in MESSINA (ME) Via Comunale Santo, 309/C

telefono: 0909431780

email: carmencallea76@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2023

# LOTTO 1

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

**A studio** a MESSINA Via Ugo Bassi 120, della superficie commerciale di **264,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da n.7 vani destinati a studio, oltre zona adibita a reception ed accessori (ingresso, disimpegno, wc e ripostiglio). Il cespite presenta una superficie commerciale di 209,00 mq, di cui utili 163,00 mq, ed altezza interna di 4,80 m, ridotta a 2,30 m nei vani studio e nel disimpegno per la presenza di un controsoffitto e a 4,30 m nei locali prospicienti su Via Ugo Bassi per la preesistenza di un controsoffitto del tipo incannucciato. Oltre la superficie coperta, si riscontra la presenza di un balcone sul prospetto di Via Ugo Bassi di 13,00 mq ed di un altro sul prospetto interno di 4,00 mq. Dalla zona di ingresso si diparte una scala prefabbricata in acciaio e legno che consente l'accesso ad un locale soppalcato di superficie commerciale di 111,00 mq, di cui utili 95,50 mq, ed altezza interna di 2,30 m. Allo stato attuale, il locale soppalcato è adibito a studio, oltre accessori (disimpegno, wc e ripostiglio).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 4,80. Identificazione catastale:

- foglio 229 particella 47 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/10, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 3.744,31 Euro, indirizzo catastale: Messina, Via Ugo Bassi n.118, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'immobile confina ad Ovest con la Via Ugo Bassi, ad Est con corte interna, a Nord con fabbricato su stesso comparto e a Sud con fabbricati su altro comparto dello stesso isolato. L'immobile è situato al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni f.t.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2001.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>264,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 412.408,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 370.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/09/2024</b>



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

Immobile allo stato attuale occupato dal debitore (ITALRECUPERI Srl) e da n.2 comodatari a titolo gratuito (LIGHTHOUSE Srl - INSIEME SOC. COOP. SOCIALE).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/09/2024 a firma di Notaio Vincenzo Di Pasquale ai nn. 145966/17624 di repertorio, registrata il 20/01/2012 a Taormina ai nn. 67/1T, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Trascrizione n.2371/145 del 23/01/2012.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 10 anni

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

pignoramento, stipulata il 27/07/2023 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 2808 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Trascrizione n.21622/17441 del 02/08/2023

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Trascrizione n.9209/6874 del 21/04/2015.

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione

##### 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2011), con atto stipulato il 22/12/2011 a firma di Notaio Vincenzo Di Pasquale ai nn. 145965/17623 di repertorio, registrato il 20/01/2012 a Taormina ai nn. 665, trascritto il 23/01/2012 a Messina ai nn. 2370/1998

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 01/09/2000 fino al 13/11/2001), con atto stipulato il 01/09/2000 a firma di Notaio Vincenzo Di Pasquale, registrato il 18/09/2000 a Taormina ai nn. 337, trascritto il 12/09/2000 a Messina ai nn. 20203/16931

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2001 fino al 22/12/2011), con atto stipulato il 13/11/2001 a firma di Notaio Gaetano Parisi ai nn. 8299/2409 di repertorio, registrato il 30/11/2001 a Messina ai nn. 4998, trascritto il 16/11/2001 a Messina ai nn. 28139/23558

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2011 fino al 22/12/2011), con atto stipulato il 22/12/2011 a firma di Notai Vincenzo Di Pasquale ai nn. 145964/17622 di repertorio, registrato il 20/01/2012 a Taormina, trascritto il 23/01/2012 a Messina ai nn. 2369/1997.

Atto di vendita per esercizio del riscatto nell'ambito di un'operazione di Leasing

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Regolarità urbanistica N. -.

Fabbricato realizzato tra gli anni 1930-1940.

Autorizzazione Edilizia N. **416/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso (senza opere) da residenza ad ufficio, presentata il 10/09/2001 con il n. 1/6141 di protocollo, rilasciata il 31/10/2001 con il n. 416/2001 di protocollo.

Vedi Allegato 6 - Autorizzazione Edilizia n.416/2001

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presa d'atto ex art.4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona B1 - Residenziali del centro urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.36 - Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2. In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di



consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici : -  $I_f = mc/mq$  7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato - Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra - Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle N.T.A. - Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle N.T.A. Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33. Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.24 delle N.T.A . Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state eseguite opere strutturali senza la necessaria autorizzazione sismica rilasciata dall'ufficio del Genio Civile. In particolare si riscontra la presenza di un locale soppalcato realizzato mediante la costruzione di un solaio in profilati di acciaio del tipo IPE con soprastante tavolato in legno di superficie di circa 110,00 mq. Si sono rilevate varie modifiche alla distribuzione interna che hanno determinato l'apertura di vani in muratura portante. (normativa di riferimento: L. n.64 del 02/02/1974 - D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. (Artt. 65, 93, 94 e 94bis) - NTC di cui al DM 17/01/2018)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di parere preventivo all'ufficio del Genio Civile con rilascio del provvedimento definitivo da parte del Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'Art.25 della L. n.64 del 02/02/1974

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese ottenimento nulla osta Genio Civile (competenze tecniche e spese procedurali):  
€15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

E' stato effettuato regolare procedura di accesso atti presso l'ufficio del Genio Civile non reperendo alcuna documentazione utile a suffragare le variazioni riscontrate. E' stato, inoltre, effettuata ricerca documentale presso l'Archivio di Stato di Messina, nel corso della quale è stata riscontrata una planimetria dell'immobile indicante le strutture portanti. Vedasi Allegati 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 ed Allegato 7

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontra la presenza di un locale soppalcato di superficie di circa 110,00 mq ed altezza interna di 2,30 m e modifiche alla distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA per ampliamento e diversa



distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per variazione catastale (competenze tecniche e spese procedurali): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni.

Vedasi Allegati 2.2 - 2.4. Per quanto evidenziato al Cap.8 - Giudizi di conformità, lo scrivente CTU non procederà all'aggiornamento catastale come indicato al punto 19) del mandato del G.E. in quanto è necessario procedere prima alla regolarizzazione delle difformità rilevate. Inoltre, la tipologia di aggiornamento catastale prevede la soppressione dell'attuale subalterno e la costituzione di uno nuovo con rideterminazione anche delle rendite pertanto si conformerebbe una variazione degli estremi catastali dell'immobile.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state eseguite opere senza la necessaria autorizzazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Messina. In particolare si riscontra la presenza di un locale soppalcato realizzato mediante la costruzione di un solaio in profilati di acciaio del tipo IPE con soprastante tavolato in legno di superficie di circa 110,00 mq. Allo stato attuale il locale è utilizzato come studio, oltre servizio igienico sanitario e ripostiglio. Lo quota di imposta del soppalco determina al piano sottostante un'altezza interna di 2,50 m (escluso il controsoffitto) ed al piano superiore di 2,30 m, entrambe inferiori a quella minima prevista per i locali abitabili (D.M. 05/07/1975 - Requisiti igienico-sanitari locali di abitazione). Pertanto per la regolarizzazione della struttura, oltre il necessario nulla osta sismico del Genio Civile, sarà necessario smontare l'orizzontamento e posizionarlo ad un quota che determini un'altezza minima di almeno 2,70 m negli ambiente adibiti a studio. Allo stesso tempo il piano soppalcato, data l'altezza non abitabile, potrà essere utilizzato esclusivamente come deposito occasionale. Si sono, inoltre, rilevate modifiche alla distribuzione interna rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzata dal Comune di Messina (A.E. n.416/2001 del 31/10/2001). (normativa di riferimento: D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. (Art.36))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'Art.36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per ottenimento Permesso di Costruire (competenze tecniche e spese procedurali): €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

E' stato effettuato regolare procedura di accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Messina reperendo la pratica di A.E. n.416/2001 del 31/10/2001 che presenta una planimetria con distribuzione degli ambiente differente riaspetto a quella rilevata allo stato attuale. Vedasi Allegati 2.3 - 2.4 ed Allegati 6 - 7

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

BENI IN MESSINA VIA UGO BASSI 120



## STUDIO

### DI CUI AL PUNTO A

**studio** a MESSINA Via Ugo Bassi 120, della superficie commerciale di **264,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da n.7 vani destinati a studio, oltre zona adibita a reception ed accessori (ingresso, disimpegno, wc e ripostiglio). Il cespite presenta una superficie commerciale di 209,00 mq, di cui utili 163,00 mq, ed altezza interna di 4,80 m, ridotta a 2,30 m nei vani studio e nel disimpegno per la presenza di un controsoffitto e a 4,30 m nei locali prospicienti su Via Ugo Bassi per la preesistenza di un controsoffitto del tipo incannucciato. Oltre la superficie coperta, si riscontra la presenza di un balcone sul prospetto di Via Ugo Bassi di 13,00 mq ed di un altro sul prospetto interno di 4,00 mq. Dalla zona di ingresso si diparte una scala prefabbricata in acciaio e legno che consente l'accesso ad un locale soppalcato di superficie commerciale di 111,00 mq, di cui utili 95,50 mq, ed altezza interna di 2,30 m. Allo stato attuale, il locale soppalcato è adibito a studio, oltre accessori (disimpegno, wc e ripostiglio).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 4,80. Identificazione catastale:

- foglio 229 particella 47 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/10, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 3.744,31 Euro, indirizzo catastale: Messina, Via Ugo Bassi n.118, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'immobile confina ad Ovest con la Via Ugo Bassi, ad Est con corte interna, a Nord con fabbricato su stesso comparto e a Sud con fabbricati su altro comparto dello stesso isolato. L'immobile è situato al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni f.t.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2001.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Tribunale - Università degli studi). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cattedrale di piazza Duomo.

#### SERVIZI

asilo nido  
farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio  
ospedale  
palestra  
parco giochi  
piscina  
polizia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola media superiore



spazi verde	nella media	
supermercato	eccellente	
teatro	buono	
università	ottimo	
verde attrezzato	al di sotto della media	
vigili del fuoco	buono	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	eccellente	
ferrovia distante 500 m	ottimo	
porto distante 600 m	ottimo	
tram distante 50 m	eccellente	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato nel complesso ha accesso diretto dalla Via Ugo Bassi attraverso un portone in legno (Foto 1) che consente l'accesso nell'androne comune con il relativo vano scala (Foto 2). Dal vano scala, attraverso n.2 portoni di ingresso in legno, è possibile accedere all'immobile in oggetto. Dall'ingresso principale (Foto 3), posizionato nella parte centrale del cespite, si diparte un corridoio a forma di "U" che disimpegna tutti gli ambienti adibiti a studio (Foto 4-5-6), nonché i servizi (reception, wc e ripostiglio - Foto 7-8). Tra i due vani studio prospicienti la Via Ugo Bassi (Foto 9-10) si riscontra un ulteriore locale, oggi destinato a sala riunioni (Foto 11), avente il secondo accesso diretto dal vano scala. Si riscontrano, inoltre, la presenza di due balconi di cui uno sul prospetto di Via Ugo Bassi, l'altro sul prospetto interno. Dalla zona di ingresso si diparte una scala prefabbricata in acciaio e legno (Foto 3) che consente l'accesso ad un locale soppalcato attualmente adibito a studio (Foto 12-13), oltre servizio igienico sanitario e ripostiglio (Foto 14-15). Per quanto concerne le finiture, il primo piano presenta pavimenti e rivestimenti in gres, intonaco civile con soprastante pittura a ducotone alle pareti, mentre al soffitto si rileva controsoffitto con elementi in polistirolo e struttura in alluminio. Le pareti divisorie degli ambienti adibiti a studio sono costituite da elementi in alluminio e vetro. Al piano soppalcato si hanno pavimenti in laminato, intonaco civile e pittura a ducotone alle pareti ed ai soffitti. Con riferimento all'impiantistica esistente, l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idro-sanitario, visivamente messi a norma, mentre per quanto concerne l'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento è stata rilevata la presenza di unità esterne poste sul balcone di Via Ugo Bassi ed unità interne, tipo funcoil e split, attualmente non funzionanti per come dichiarato dall'attuale proprietario. Al momento del sopralluogo l'immobile ispezionato appariva, nell'insieme, in buone condizioni di conservazione, ad esclusione di modeste manifestazioni di umidità riscontrabili all'intersezione tra i soffitti e le pareti dei tre vani prospicienti su Via Ugo Bassi (Foto 16-17), dovuti, con molta probabilità alle cattive condizioni di conservazione del prospetto esterno che necessita di urgenti interventi di manutenzione (Foto 18). Dal punto di vista strutturale, il fabbricato presenta una struttura in muratura collaborante, tipica delle costruzioni risalenti agli anni post terremoto (1930-1940).

Si rimanda all'Allegato 3 - Documentazione fotografica





CLASSE ENERGETICA:

[78,52 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240923-083048-81546 registrata in data 23/09/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza commerciale complessiva immobile adibito a studio:	209,00	x	100 %	=	209,00
Consistenza commerciale complessiva locale soppalcato:	111,00	x	50 %	=	55,50
<b>Totale:</b>	<b>320,00</b>				<b>264,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Immobile adibito a studio

Indirizzo: Via XXVII Luglio, n.40, Messina

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 2.075,47 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Immobile adibito a studio

Indirizzo: Via XXVII Luglio, Messina

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 2.222,22 Euro/mq



## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate (anno 2023 - semestre 2) (19/09/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Interrogazione: Anno 2023 - 2° Semestre - Provincia: MESSINA - Comune: MESSINA - Fascia/zona: Centrale/PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT.EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO - Codice di zona: B14 Microzona catastale n.: 25 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Terziaria

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio del Mercato Immobiliare è un bollettino semestrale, edito dall'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e la elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relativi ai valori immobiliari ed al mercato degli affitti degli immobili ricadenti nelle singole zone oggetto di analisi, suddivise in fasce omogenee di mercato. Le informazioni desunte dall'OMI pertanto costituiscono una fonte di ragguaglio utile per la ricerca del "giusto prezzo" da attribuire ad un immobile. Nonostante ad oggi il sito OMI risulti essere preso come riferimento dai tecnici stimatori, spesso i dati da esso forniti non corrispondono ai valori reali, dei quali senza dubbio gli operanti nel settore ne hanno invece contezza immediata. Oltre i dati desunti dall'OMI, pertanto lo scrivente CTU ha proceduto alla raccolta di ulteriori informazioni ricercando annunci immobiliari per cespiti di pari caratteristiche nelle medesima zona. Tale ricerca ha evidenziato che il valore al quale vengono normalmente compravenduti immobili di tipologia simile presenti nella zona esaminata, oscilla tra i 2.000,00 €/mq ed i 2.200,00 €/mq. Dall'analisi dell'offerta degli immobili presi come termine di paragone, ne risulta un prezzo medio di 2.100,00 €/mq che, ponderato all'importo massimo indicato dall'OMI (1.800,00 €/mq) in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che influiscono sulla qualità del bene oggetto di stima, assume il valore di riferimento pari a € 1.950,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 264,50 x 1.950,00 = **515.775,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del 5% per opere di manutenzione dei prospetti	-25.788,75
Riduzione del 10% per opere di regolarizzazione difformità	-51.577,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 438.408,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 438.408,75**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Immobiliare.it - Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	studio	264,50	0,00	438.408,75	438.408,75
				<b>438.408,75 €</b>	<b>438.408,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 412.408,75**

**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: **€. 41.240,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1.167,88**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 370.000,00**

data 23/09/2024

il tecnico incaricato  
Carmen Callea

