



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 172/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Lisa Bottari**

CF:BTTL71H65F158R

con studio in MESSINA (ME) VIA PLACIDA, 6

telefono: 3406127464

fax: 09041598

email: lisabottari@tiscali.it

PEC: lisa.bottari@archiworldpec.it

## PREMESSE

La sottoscritta arch. Lisa Bottari, avendo ricevuto mandato dalla dott.ssa Maria Carmela D'ANGELO in data 19/12/2025, al fine di rispondere ai quesiti posti, ha ritenuto opportuno esperire sopralluoghi presso l'immobile sottoposto a procedura esecutiva durante i quali ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso. L'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse. Esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### OPERAZIONI PERITALI

- In data 19/12/2025, lo scrivente ha accettato l'incarico formalizzando il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate tramite invio telematico.
- Allo scopo di formulare il proprio parere, tramite il portale [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), ha esaminato attentamente gli atti della procedura esecutiva n. 172/2025 R.G.Es.Imm..
- In data 16/01/2026, ha estratto tramite il portale Telematico SisTer le visure storiche degli immobili siti nel Comune di Rometta (ME), identificati al Foglio 2, Particella 192, Subalterno 10 e 31.
- In data 28/01/2026, alle ore 10:30, la sottoscritta si è recata presso l'immobile per il primo sopralluogo, alla presenza del custode nominato, avv. Maria Rita Bottari, riscontrando in tale occasione la presenza di impianti termici privi della documentazione obbligatoria ("Libretto di Impianto").
- In data 06/02/2026, stante l'impossibilità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per mancanza di dati tecnici, ha depositato istanza di autorizzazione per avvalersi di un ausiliario (ditta Euroimpianti di Bonfiglio Francesco) e contestuale richiesta di proroga dei termini.
- In data 25/02/2026, è stato effettuato il secondo sopralluogo presso i luoghi di causa insieme al tecnico abilitato per la verifica degli impianti e la redazione del libretto d'impianto, operazione propedeutica alla trasmissione dei dati al Catasto Energetico Regionale.
- In data 20/03/2026, è stato emesso l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) cod. 20260320-083076-82199.
- In data 25/03/2026, la sottoscritta si è recata presso gli uffici del Comune di Rometta per l'accesso agli atti e la verifica della conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile.
- In data 03/04/2026, ha eseguito l'ispezione ipotecaria telematica per verificare la presenza di formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto di pignoramento.

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a ROMETTA Via Nazionale 146, frazione Rometta Marea, della superficie commerciale di **92,86** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trilocale al piano terra di un edificio a quattro piani f.t., completo di cucina e servizi. La proprietà include un vano cantina/deposito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 192 sub. 10 (catasto fabbricati), partita 1004222, categoria A/2, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: Vai Nazionale, piano: T

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

#### **A.1** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 192 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>92,86 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,73 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.365,69</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.200,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/04/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## **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 24/05/2013 a firma di Notaio Sebastiano Biondo ai nn. 39107/7358 di repertorio, iscritta il 29/05/2013 a Messina ai nn. 13789/1304, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 172000.

Importo capitale: 86000.

Durata ipoteca: 25 anni

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 14/10/2025 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina ai nn. 3774 di repertorio, trascritta il 04/11/2025 a Messina ai nn. 30250, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

#### *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:	<b>€. 278,25</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.196,77</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di acquisto esteso in seguito a matrimonio

in comunione dei beni ( fino al 24/05/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/1989 fino al 03/03/2006), con atto stipulato il 26/10/1989 a firma di Notaio Giuseppe Vicari ai nn. 19992 di repertorio, trascritto il 14/11/1989 a Messina ai nn. 29725/24718

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/1989 fino al 03/03/2006), con atto stipulato il 26/10/1989 a firma di Notaio Giuseppe Vicari ai nn. 19992 di repertorio, trascritto il 14/11/1989 a Messina ai nn. 29725/24718

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2006 fino al 21/04/2006), con atto stipulato il 03/03/2006 a firma di notaio Melchior Macrì Pellizzeri ai nn. 24412/7351 di repertorio, trascritto il 21/03/2006 a Messina ai nn. 12193/6329

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2006 fino al 23/07/2012), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di notaio Melchior Macrì Pellizzeri ai nn. 24640/7410 di repertorio, registrato il 19/05/2006 a Messina ai nn. 2934, trascritto il 01/06/2006 a Messina ai nn. 21928/11196

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2006 fino al 23/07/2012), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di notaio Melchior Macrì Pellizzeri ai nn. 24640/7410 di repertorio, registrato il 19/05/2006 a Messina ai nn. 2934, trascritto il 01/06/2006 a Messina ai nn. 21928/11196

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di atto di cessione di diritti reali (dal 23/07/2012 fino al 24/05/2013), con atto stipulato il 23/07/2012 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 22001/9623 di repertorio, registrato il 24/07/2012 a Messina ai nn. 5031, trascritto il 25/07/2012 a Messina ai nn. 19738/15646.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 piena proprietà e 1/4 in comunione dei beni con Marianna Alla

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2013), con atto stipulato il 24/05/2013 a firma di Notaio Sebastiano Biondo ai nn. 39106/7357 di repertorio, registrato il 28/05/2013 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 977, trascritto il 29/05/2013 a Messina ai nn. 13785/10775

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2013), con atto stipulato il 24/05/2013 a firma di Notaio Sebastiano Biondo ai nn. 39106/7357 di repertorio, registrato il 28/05/2013 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 977, trascritto il 29/05/2013 a Messina ai nn. 13785/10775

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 24/86** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e costruzione di un edificio per civile abitazione e negozi a 4 elevazioni fuori terra, più cantinato, sito in via Nazionale , presentata il 03/12/1986 con il n. 13260 di protocollo, rilasciata il 07/08/1987 con il n. 8910/1230 di protocollo, agibilità del 11/05/1990 con il n. 6757 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione D.D. n. 1166/DRU del

12/12/2005, l'immobile ricade in zona B4 - Saturata urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **Art. 50 – Zone B4 – Saturata urbana**

Comprendono le aree relative ai complessi residenziali di più o meno recente edificazione che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di trasformazione della copertura piana con copertura a tetto a falde inclinate e manto di tegole nel rispetto degli artt. 56 e 62 del R.E. Tale eventuale trasformazione sarà consentita solo previo parere insindacabile della C.E.C. che valuterà l'inserimento armonico della modifica della copertura nel contesto architettonico generale.

Le aree libere si intendono inedificabili e dovranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

L'eventuale demolizione e ricostruzione potrà essere concessa nell'ambito degli stessi volumi esistenti ove l'indice fondiario corrispondente sia pari o inferiore a 1.50mc/mq e siano interessati tutti gli edifici ricadenti nella singola area perimetrata (Tav.C1-PRG)

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

If = 1,50 mc/mq

Hmax = 7,50 m.; - numero piani fuori terra 2

Rapporto di copertura: 40%.

L'edificazione è consentita solo previa lottizzazione nel rispetto degli indici di zona di cui sopra e degli standard urbanistici pari a mq. 24/ab. da destinarsi esclusivamente a verde pubblico.

La nuova edificazione è subordinata, in ogni caso, alla preventiva attuazione dei disposti di cui precedente art.20.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01, normative antisismiche)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: L 52/1985, DL 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: L. 1150/42, L. 765 del 1967, Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/08)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ROMETTA VIA NAZIONALE 146, FRAZIONE ROMETTA MAREA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ROMETTA Via Nazionale 146, frazione Rometta Marea, della superficie commerciale di **92,86** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trilocale al piano terra di un edificio a quattro piani f.t., completo di cucina e servizi. La proprietà include un vano cantina/deposito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 192 sub. 10 (catasto fabbricati), partita 1004222, categoria A/2, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: Vai Nazionale, piano: T

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Messina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

scarso 

campo da tennis

nella media 

campo da calcio

nella media 

centro commerciale

mediocre 

centro sportivo

al di sotto della media 

cinema

al di sotto della media 

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 125 km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 600 m	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1,9 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 600 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'unità immobiliare è sita al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, oltre al piano seminterrato, accessibile dal portone condominiale situato su Via Nazionale. L'edificio è provvisto di ascensore e impianto di citofonia con relativa pulsantiera esterna. L'appartamento, il cui accesso è posto in adiacenza al vano ascensore, presenta una distribuzione interna così articolata: vano d'ingresso sul quale si attestano gli accessi ai diversi ambienti; saloncino situato a sinistra rispetto all'ingresso, è dotato di infisso che consente l'accesso diretto a una piccola corte a uso esclusivo; cucina, posta frontalmente rispetto all'ingresso, anch'essa dotata di apertura per l'accesso alla suddetta corte esclusiva; zona notte accessibile tramite un disimpegno posto sulla destra dell'ingresso, che serve il bagno e le due camere da letto. Tutti i vani dell'immobile risultano dotati di finestre per l'illuminazione e l'aerazione naturale; nello specifico, le finestre delle due camere da letto affacciano sulla corte esterna di pertinenza esclusiva.


Delle Componenti Edilizie:


<i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tamburato		
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
forati con coibentazione in assente		
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ceramica

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro al di sopra della media 


*protezioni infissi esterni:* persiane e avvolgibili realizzate in alluminio nella media 


*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento nella media 

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento nella media 


Degli Impianti:

*citofonico:* audio nella media 

*condizionamento:* pompa di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in split mediocre 

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V nella media 

*fognatura:* con recapito in collettore o rete comunale nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[219,84 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20260320-083076-82199 registrata in data 20/03/2026

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
salone	22,34	x	100 %	=	22,34
cucina	13,17	x	100 %	=	13,17
camera 1	16,13	x	100 %	=	16,13
camera 2	10,17	x	100 %	=	10,17
bagno	4,85	x	100 %	=	4,85
ingresso	5,14	x	100 %	=	5,14

disimpegno	3,29	x	100 %	=	3,29
locale tecnico	1,34	x	50 %	=	0,67
corte	14,09	x	30 %	=	4,23
muri interni	2,77	x	100 %	=	2,77
muri esterni	10,10	x	100 %	=	10,10
<b>Totale:</b>	<b>103,39</b>				<b>92,86</b>

## ACCESSORI:

### cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 192 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina/deposito	12,21	x	50 %	=	6,11
muri	1,25	x	50 %	=	0,63
<b>Totale:</b>	<b>13,46</b>				<b>6,73</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/11/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 200/2013

Descrizione: appartamento composto da pranzo-soggiorno, cucina, due camere, due bagni e corte. La cucina è ubicata all'interno della tettoia chiusa realizzata in adiacenza all'appartamento nella limitrofa corte. L'appartamento posto al p.t. sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 101 oltre mq 27,47 di superficie scoperta della corte, 1

Indirizzo: Via V. Bellini, 30 Rometta, ME

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 51.000,00 pari a 463,64 Euro/mq

Valore Ctu: 70.892,00 pari a: 644,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.200,00 pari a: 410,91 Euro/mq

Distanza: 126.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2021

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 918,37 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 754,72 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/09/2021

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 944,44 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.242,72 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 990,10 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/12/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.036,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 585,59 Euro/mq

#### COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/08/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.000,00 pari a 1.270,83 Euro/mq

#### COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/10/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.296,70 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle entrate (01/04/2026)

Domanda: Abitazioni Civili - Rometta Marea

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.450,00

Borsinoimmobiliare.it (01/04/2026)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media - Rometta Marea

Valore minimo: 792,00

Valore massimo: 1.316,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato attuale di un immobile, è fondamentale scegliere i criteri di stima in base allo scopo e alle caratteristiche del bene. In questo caso, è stato utilizzato il metodo del Confronto diretto, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite o collocati sul mercato immobiliare e ubicati nella zona di interesse.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula: Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1(taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 K2) / 4$

<b>K1</b> fino a 45 mq.	<b>1</b>
oltre 45 mq fino a 70 mq	<b>0,8</b>
oltre 70 mq. fino a 120 mq	<b>0,5</b>
oltre 120 mq fino a 150 mq	<b>0,3</b>
oltre 150 mq	<b>0</b>

<b>K2</b> piano seminterrato	<b>0</b>
piano terreno	<b>0,2</b>
piano primo	<b>0,4</b>
piano intermedio	<b>0,5</b>
piano ultimo	<b>0,8</b>
piano attico	<b>1</b>

Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

Coefficiente di conversione da categoria catastale immobile da valutare a Tipologia Edilizia OMI. Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tabella 1, colonna 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI elencate nella colonna 2. Poiché quest'ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il Valore Normale Unitario moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati nella colonna 3 (si moltiplica quando si passa da categoria catastale superiore a Tipologia Edilizia OMI di valenza inferiore, si divide nel caso contrario).

TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/2	Abitazioni civili	Abitazioni civili	1

Nel caso in esame si avrà:

	€/mq
Valore OMI minimo (2° semestre 2025)	1.000,00
Valore OMI massimo (2° semestre 2025)	1.450,00
valore medio unitario OMI	1.225,00
K1	0,50
K2	0,20
K	0,0275
valore normale unitario OMI	1.123,75
C coefficiente correttivo OMI	1,000
valore corretto OMI	1.123,75

• **Valore normale unitario OMI 1.123,75 €/mq**

Coefficiente di differenziazione

	Descrizione	Coefficiente
disponibilità	libero o occupato dal proprietario	1,00
efficienza energetica	classe F	0,95
infissi	Alluminio, no taglio termico, vetro singolo	0,93
finiture	buone	1,03
impianto citofonico	citofono apriporta	1,00
impianto di climatizzazione estiva	uno split	1,01
impianto di riscaldamento	Caldaia e termosifoni	1,00
livelli di piano - edifici con ascensore	piano terreno	0,85
luminosità	mediocre	0,95
orientamento prevalente	sud	1,05
pavimentazioni prevalenti	ceramica	1,00
vetustà	circa 35 anni	0,90
	coefficiente globale	<u>0,77</u>

**Coefficiente di differenziazione** =  $(1,00 \times 0,95 \times 0,93 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90) = 0,77$

Valore medio unitario OMI x Coefficiente di differenziazione =  $(1.225,00 \times 0,77) = 943,25$  €/mq

**Valore medio unitario OMI differenziato 943,25 €/mq**

comparabile	prezzo	mq	€/mq
1	51.000	110	463,64
2	90.000	98	918,37
3	80.000	106	754,72
4	85.000	90	944,44
5	128.000	103	1.242,72
6	100.000	101	990,10
7	115.000	111	1.036,04
8	65.000	111	585,59
9	122.000	96	1.270,83
10	118.000	91	1.296,70
	Valore medio		950,31

• **Valore medio unitario rilevato 950,31 €/mq**

Quotazioni Borsinoimmobiliare.it

Zona: Rometta Marea

Abitazioni in stabili di fascia media

Vendita: Valore minimo € 792,00; Valore massimo € 1.316,00

**Valore medio unitario Borsino Immobiliare 1.054,00 €/mq**

Media dei Valori e riepilogo

Tabella riepilogativa

	€/mq
Valore normale unitario OMI	1.123,75
Valore unitario OMI differenziato	943,25
Valore medio unitario rilevato	950,31
Valore medio unitario Borsino Immobiliare	1.054,00
	<b>1.017,83</b>

### VALORE LOCATIVO

Il valore locativo viene stimato per interpolazione con i valori di riferimento individuati presso gli osservatori.

Interpolazione valori OMI

	€/mq	€/mq x mese
Valore OMI minimo	1.000,00	3,90
Valore OMI massimo	1.450,00	5,80
Valore OMI	1.017,83€	<b>3,98</b>

Interpolazione valori Borsino Immobiliare

	€/mq	€/mq x mese
Valore Borsinoimmobiliare minimo	792,00	1,19
Valore Borsinoimmobiliare massimo	1.316,00	2,08
Valore Borsinoimmobiliare	1.017,83 €	<b>3,07</b>

Valore locativo unitario =  $(3,98 + 3,07) : 2 = 3,53$  €/mq x mese

**VALORE LOCATIVO MENSILE** =  $3,53$  €/mq x mese x  $92,86$  mq =  $285,08$  € che si arrotondano a **285,00 €**

**VALORE LOCATIVO ANNUALE** =  $285,00$  € X  $12 = 3.420,00$  €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,86	x	1.017,83	=	<b>94.515,69</b>
Valore superficie accessori:	6,73	x	1.017,83	=	<b>6.850,00</b>
					<b>101.365,69</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.365,69**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.365,69**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata condotta attraverso il metodo del confronto diretto (o comparativo), basato sul raffronto tra il bene in oggetto e immobili analoghi recentemente compravenduti o presenti sul mercato nella medesima zona.

Il procedimento ha previsto:

Analisi dei valori OMI: determinazione del valore normale unitario tramite i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ponderati per superficie e livello di piano.

Coefficienti di differenziazione: applicazione di correttivi per adeguare la quotazione media

allo stato dell'immobile.

Sintesi valutativa: il valore finale è stato ricavato dalla media tra i valori OMI differenziati, le quotazioni rilevate dal portale *Borsino Immobiliare* e l'analisi di dieci campioni comparabili individuati localmente.

Valore Locativo: la stima del canone è stata ottenuta per interpolazione dei valori minimi e massimi di mercato, rapportati al valore unitario finale

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Rometta, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Agenzia delle entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,86	6,73	101.365,69	101.365,69
				<b>101.365,69 €</b>	<b>101.365,69 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il compendio immobiliare non è comodamente divisibile in natura poiché il frazionamento dell'abitazione principale ne pregiudicherebbe la funzionalità abitativa e il valore di mercato. La cantina, pur essendo catastalmente autonoma, costituisce una pertinenza essenziale dell'appartamento. Pertanto, per massimizzare il valore di realizzo e preservare il nesso funzionale tra i beni, si procede alla formazione di un lotto unico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 0,00**

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

**€. 101.365,69**

**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:

**€. 10.136,57**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 29,12
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.200,00</b>

data 03/04/2026

il tecnico incaricato  
Lisa Bottari