



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

## PROCEDURA FALLIMENTARE

**N.32/2018 R.G.F.**

GIUDICE:

**G.D. dott. Claudia BISIGNANO**

CURATORE:

**avv. Carmelo PIRROTTA**

## RELAZIONE DI STIMA

TECNICO INCARICATO:

**ALESSANDRO MONTAGNINO**

*Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n.2206*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n.1449*

*C.F.: MNTLSN70M09B4290*

con studio in MESSINA (ME) V. Sant'Agostino 23

telefono: 0908967451 - fax: 0908967451

email: [ing.alessandromontagnino@gmail.com](mailto:ing.alessandromontagnino@gmail.com)

## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Montagnino, con studio in Messina via sant'Agostino, 23, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n.2206, facendo seguito all'incarico affidato dal curatore, avv. Carmelo Pirrotta, redige la presente perizia tecnico – estimativa relativa a beni acquisiti nell'ambito della procedura fallimentare n.32/2018 R.G.F del Tribunale di Messina.

## OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato dei beni mobili rilevati all'interno della sede operativa della ditta individuale \_\_\_\_\_, nonché dei due beni immobili in capo al fallito.

Allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato, una serie di sopralluoghi presso la sede operativa della ditta fallita.

A seguito dell'accettazione dell'incarico lo scrivente ha effettuato i dovuti sopralluoghi in data 6/2/2019, 14/2/2019, 22/2/2019, 27/2/2019, 6/3/2019, 15/3/2019, 21/3/2019, 28/3/2019, 5/4/2019, 8/5/2019, 15/5/2019, 13/6/2019, 14/6/2019, 21/6/2019, 11/10/2019, 26/2/2020, 27/2/2020, dando corso alle operazioni di inventario di tutta la merce (capi d'abbigliamento), del mobilio e dei beni strumentali, effettuando le dovute verifiche sui beni immobili in capo al fallito.

L'attività peritale in situ si è così articolata:

1. identificazione dei beni mobili e immobili;
2. classificazione in base a gruppi e categorie omogenee per tipologia e funzione;
3. verifica e controlli esteriori sullo stato di manutenzione e uso;
4. rilievo fotografico di ciascuno dei beni.

I beni rilevati sono costituiti da rimanenze di magazzino di capi d'abbigliamento, accessori, tessuti e scampoli, biancheria per la casa e materiale vario, custoditi e accatastati all'interno del locale commerciale e nel retrobottega, oltre a mobilio vario, espositori e manichini.

Per maggiore chiarezza i dati desunti sono stati raccolti in apposite schede.

Per quanto riguarda i beni immobili, dopo aver visionato e esaminato la documentazione versata in atti, si è proceduto all'espletamento di ulteriori indagini presso l'Agenzia del territorio di Messina e presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina e di Villafranca Tirrena, al fine di reperire tutti i dati necessari per l'espletamento dell'incarico.

## BENI OGGETTO DI STIMA

Costituiscono oggetto della presente relazione di stima i beni immobili e mobili riportati nelle successive tabelle.

<b>LOTTO</b>	<b>BENI IMMOBILI</b>
<b>Lotto 38</b>	Unità immobiliare ubicata in Messina, viale San Martino, 407 - Is. 12, identificata al N.C.E.U. al foglio 237 di Messina, part. 49, sub. 5

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA  
PROCEDURA FALLIMENTARE N.32/2018 R.G.F.**

## **LOTTO 38: BENE IMMOBILE**

UNITÀ IMMOBILIARE in Messina, viale San Martino, 407 - Is. 12

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA  
PROCEDURA FALLIMENTARE N.32/2018 R.G.F.**

**LOTTO 38**

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

**A** **LOCALE COMMERCIALE** in MESSINA Viale San Martino, 407 isol. 12 della superficie commerciale di **mq 126,60** (di cui 40,50 mq di area destinata alla vendita e mq 86,10 circa di retrobottega/corte coperta sul retro) di \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni con la moglie.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	237 di Messina
Particella	49
Sub.	5
Zona censuaria:	
Microzona:	
Categoria	C/1
Consistenza	98 m <sup>2</sup>
Rendita	3.882,00 Euro
Indirizzo catastale:	Viale San Martino, interno 5
Piano:	P.T.
Intestazione:	_____ Nuda proprietà 100/100 _____ Usufrutto 100/100

**COERENZE**

L'unità immobiliare prospetta a Nord e a Sud con locali commerciali in altre ditte (rispettivamente bottega n.4 e bottega n.6), a Est con la corte coperta di proprietà esclusiva e a Ovest con viabilità pubblica, da cui si accede (Viale San Martino).

**DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

L'unità oggetto del presente procedimento è un locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato multipiano (sei elev. f.t.) sito nel comune di Messina, in viale San Martino isol.12, identificato al civico n.407.

Il corpo di fabbrica, realizzato a seguito del parere favorevole della commissione edilizia comunale espresso nella seduta del 13/8/1962, per il progetto originario e, successivamente, nelle sedute del 17/3/1964 e 27/8/1964 per i progetti di variante, presenta struttura portante in c.a., con copertura piana, accessibile e praticabile (lastrico solare).

Al locale commerciale in oggetto, si accede esclusivamente dal viale San Martino, mediante un accesso pedonale, attraversando un breve percorso corredato di vetrine espositive.

Al momento dei sopralluoghi, il corpo di fabbrica si presentava in uno stato di conservazione discreto.

- Consistenza commerciale complessiva (zona destinata alla vendita + retrobottega): **126,60 m<sup>2</sup>**
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova:** **€ 61.488,50**

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.265,22**

Data della valutazione **09.06.2022**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava, nella disponibilità del proprietario.

## 3. 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni:* /
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* **sull'immobile non risulta trascritta la sentenza di fallimento**
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.216,75

**NOTA:** /

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di **100/100** di nuda proprietà in regime di comunione dei beni

- Atto di vendita rogato da Maria Zumbo notaio in Messina il \_\_\_\_\_, rep. N. \_\_\_\_\_ racc. n. \_\_\_\_\_ registrato in Messina al n. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con cui \_\_\_\_\_ vendeva a \_\_\_\_\_, l'intera quota di usufrutto e a \_\_\_\_\_ e a \_\_\_\_\_ la nuda proprietà in quote uguali e indivise, di una bottega sita in Messina viale San Martino is.12 n.5 a piano terreno, di un vano, retrobottega e wc, contraddistinto con il n.5 con annessa una corte, censita al N.C.E.U. al fg. 237 part. 49 sub.5 z.c. 1 cat. C/1 cl.10 cons. 20 rendita catastale 1.534.000.
- Atto di vendita rogato da Maria Zumbo, notaio in Messina il \_\_\_\_\_, rep. N. \_\_\_\_\_ racc. n. \_\_\_\_\_ registrato in Messina il \_\_\_\_\_ - al n. \_\_\_\_\_ serie 1T, con cui \_\_\_\_\_ vendeva al fratello \_\_\_\_\_ la metà indivisa in nuda proprietà della bottega sita in Messina viale San Martino is.12 di circa mq 98 a piano terreno, di un vano, retrobottega e wc, contraddistinta con il n.5 con annessa corte, censita in catasto al fg.237 particella 49 sub 5 zc 1 cat. C/1 cl 10 cons. 98 R.C. € 3.882,00.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ nata a Messina il \_\_\_\_\_ in virtù dell'atto di compravendita rogato da Francesco Arrigo notar in Messina il \_\_\_\_\_ rep. N. \_\_\_\_\_ reg in Messina \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, da potere di \_\_\_\_\_.

## 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina hanno consentito di reperire la seguente documentazione.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile in oggetto, ricade all'interno delle perimetrazioni delle zone B1 – residenziali del centro urbano (art. 36 N.T.A.) dello strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Messina.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Parere Favorevole Commissione edilizia** per il progetto originario espresso nella seduta del 13/8/1962 e per le successive varianti, nelle sedute del 17/3/1964 e del 27/8/1964

**Licenza Edilizia** n. 174 del 17/7/1963

**Licenza edilizia integrativa** /

**Autorizzazione Genio Civile:** n.5241 del 27/2/1963 in variante

**Certificato del Genio Civile** del 18/3/1964 attestante che le opere di costruzione del fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, non danno luogo a osservazioni

**Certificato di collaudo** /

**Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario:** /

**Certificato di conformità** del 14/9/1964 rilasciato dal municipio di Messina 5° Ripartizione LL.PP., vista l'istanza del 8/9/1964 e i rapporti dell'8 Ripartizione -servizi tecnici n. 14848 del 1/9/1964 e n. 15596 del 10/9/1964 e vista la L.E. n. 174 del 17/7/1963

**Certificato di abitabilità** del 9 aprile 1964, con decorrenza 7 aprile 1964, rilasciato dal Municipio di Messina - Ufficio di Igiene e Sanità, vista l'istanza del sig. \_\_\_\_\_, per undici botteghe di nuova costruzione di cui due con annessi cantinati in viale San Martino is. 12, per i quali si concede l'abitabilità diurna (fra cui è compresa quella in oggetto)

**Certificato di abitabilità** del 19 settembre 1964 con decorrenza 17 settembre 1964 rilasciato dal Municipio di Messina - Ufficio di Igiene e Sanità vista l'istanza del sig. \_\_\_\_\_, per due vani cantinati di cui uno adibito a deposito e l'altro a garage e da ventisei botteghe a piano terra per le quali l'abitabilità viene autorizzata limitatamente alle ore diurne giusto art. 60 delle I.M. del 30 giugno 1896; settantasette appartamenti così distribuiti: tredici a primo piano, sedici a secondo piano, sedici a terzo piano sedici a quarto piano e sedici a quinto piano, il tutto di nuova costruzione

**Data inizio lavori** /

**Data di ultimazione** /

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile attualmente ricade in zona B1 – residenziali del centro urbano del comune di Messina.

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presente presso gli archivi del comune di Messina, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

### 7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto sono state riscontrate alcune difformità tra la variante di progetto approvata con parere favorevole della C.E.C. del 17/3/1964, per la quale veniva rilasciato il certificato di abitabilità del 9 aprile 1964 e quanto rilevato durante i sopralluoghi effettuati:

1. Diversa consistenza immobiliare: sugli elaborati progettuali il locale consta di un vano adibito a zona vendita, un servizio igienico e un piccolo vano di disimpegno/anti-wc, questi ultimi appaiono contigui e confinanti con un'ampia corte interna; sui luoghi, il piccolo vano adibito a disimpegno/anti-wc è collegato a un ampio vano indiviso (retrobottega), insistente sulla superficie della corte interna e coperta;
2. Il vano indiviso di cui sopra (retrobottega), risulta interamente soppalcato.
3. Diversa distribuzione degli spazi interni, con specifico riferimento alla dislocazione del servizio igienico, in luogo del quale è stata realizzata una scala che porta alla porzione di retrobottega soppalcata.
4. Sui luoghi il servizio igienico risulta realizzato nella porzione di retrobottega soppalcata.

Invero, per quanto attiene alla zona coperta e chiusa in corrispondenza della corte, trattasi di un volume edilizio regolarmente assentito nel progetto di ultima variante, per il quale veniva espresso parere favorevole nella seduta del 27/8/1964. Dunque, ai fini della regolarizzazione è necessario procedere con l'aggiornamento del certificato di agibilità, sulla scorta del progetto di ultima variante.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 2-3 e 4, afferenti alle modifiche relative alla porzione soppalcata, si ritiene più celere, dal punto di vista procedurale e più vantaggioso, dal punto di vista economico, operare il ripristino dello stato dei luoghi, giacché la realizzazione del soppalco costituisce un abuso di natura strutturale/sismica, circostanza che, denunciata con una richiesta di regolarizzazione, implica l'instaurarsi di un procedimento penale.

Tali opere di ripristino consisterebbero nello smonto della struttura del soppalco, rifacimento delle tramezzature divisorie demolite e ripristino del servizio igienico.

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**.

### Costi di regolarizzazione complessivi € 9.953,00

- |  |   |          |
|--|---|----------|
| • Demolizione di opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi in conformità all'ultima variante di progetto, a corpo: | € | 8.000,00 |
| • Diritti di segreteria/oneri:   | € | 100,00   |
| • Tariffa:   | € | 100,00   |
| • Sanzione amministrativa:   | € | 253,00   |
| • Compenso tecnico abilitato:  | € | 1.500,00 |

### 7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate alcune difformità nella rappresentazione della distribuzione interna rispetto alla planimetria dell'unità immobiliare depositata presso il N.C.E.U. dell'agenzia del Territorio di Messina depositata in data 12/9/1991 n.16931.1/1991 a seguito di una variazione per ampliamento.

Tali difformità, consistono essenzialmente nell'assenza della tramezzatura che in planimetria separa la zona adibita alla vendita dal disimpegno/anti-wc e di quella che separa quest'ultimo dalla zona sul retro (corte coperta) e dovranno essere regolarizzate tramite il ripristino dello stato dei luoghi, a seguito del quale sarebbe ripristinata anche la conformità catastale.

L'immobile risulta attualmente **NON CONFORME, LA CONFORMITÀ È OTTENIBILE CON IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI.**

**Costi di regolarizzazione complessivo € 0,00**

**BENI IN MESSINA VIALE SAN MARTINO IS. 12 N. 407**

## **LOCALE COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**LOCALE COMMERCIALE** in MESSINA Viale San Martino, 407 isol. 12 della superficie commerciale di **mq 126,60** (di cui mq 40,50 è la zona destinata alla vendita e mq 86,10 circa di retrobottega/corte coperta sul retro) di \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni con la moglie

### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano terra del corpo di fabbrica in Messina viale San Martino, 407 isolato 12, a cui si accede direttamente dalla banchina pedonale che si articola lungo il viale San Martino, attraversando un breve percorso con vetrine espositive e un infisso metallico con vetri.

L'unità immobiliare presenta destinazione d'uso commerciale.

Dal punto di vista distributivo, consta di un locale indiviso, adibito alla vendita e di una zona sul retro, raggiungibile mediante una zona di disimpegno in cui trova ubicazione la scala che consente di raggiungere il piano soppalcato, in cui è stato realizzato il servizio igienico.

La zona adibita alla vendita gode di illuminazione e ventilazione diretta per mezzo dei serramenti da cui avviene l'accesso. Il disimpegno in cui trova ubicazione la scala e l'ampio vano sul retro sono privi di illuminazione e ventilazione diretta.

Nell'insieme, il locale si sviluppa su una superficie lorda pari a mq 40,50 oltre a mq 86,10 (retrobottega) e mq 79,00 circa di piano soppalcato.

L'altezza utile del locale era variabile fra ml 4.20, misurati sotto solaio nella zona vendita, ml 3.00 circa quella misurata nella zona del retrobottega e ml 2.00 circa quella misurata sul soppalco.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato con solai d'interpiano e di copertura in latero cemento, rompagnature e tramezzature in laterizi forati.

Al momento dei sopralluoghi il fabbricato versava in condizioni sufficienti, i prospetti e gli aggetti (balconi e cornicione) presentavano alterazioni cromatiche e sporadicamente qualche distacco d'intonaco, scaturenti dalla vetustà e dalla mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	237 di Messina
Particella	49
Sub.	5

Zona censuaria:  
Microzona:  
Categoria C/1  
Consistenza 98 m<sup>2</sup>  
Rendita 3.882,00 Euro  
Indirizzo catastale: Viale San Martino, interno 5  
Piano: P.T.  
Intestazione: \_\_\_\_\_ Nuda proprietà 100/100  
\_\_\_\_\_ Usufrutto 100/100

## COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

**PORTONE INGRESSO:** portoncino metallico

**INFISSI ESTERNI:** tipologia: *singola anta*, materiale: *vetrate in alluminio e vetro singolo*  
condizioni: /

**INFISSI INTERNI:** tipologia: / materiale: / condizioni: /

**PARETI ESTERNE:** materiale: *muratura di laterizi forati a cassa vuota*  
coibentazione: *inesistente*  
rivestimento: *mattoni faccia a vista, martellinato realizzato in opera e lastre di marmo (tipo rosso levanto)*  
condizioni: *da ristrutturare*

**PARETI INTERNE:** materiale: *muratura di mattoni forati*

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** marmette in graniglia di marmo

**RIVESTIMENTI:** ceramica

**FINITURE PARETI:** intonaco tradizionale con successiva rasatura e pitturazione con una pittura lavabile  
condizioni: *sufficienti*

**IMPIANTI**

**ANTIFURTO:** /

**CITOFONICO:** /

**ELETTRICO:** *tipologia: impianto elettrico perlopiù sotto traccia, tensione: 220V;*  
condizioni: *da normalizzare*  
*conformità: dichiarazione di conformità non disponibile*

**FOGNATURA/IDRICO:** allacciato alle reti pubbliche comunali  
*conformità: dichiarazione di conformità non disponibile*

**TERMICO:** /

**TELEFONICO:** /

**ALTRO:** /

## ALTRE INFORMAZIONI

**STATO DI CONSERVAZIONE:** in condizioni di manutenzione e uso sufficienti

**CARATTERISTICHE DI LUSO:** l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969

**SERVITÙ:** quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale e strutture pubbliche (scuole, uffici pubblici, locali commerciali, ...).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, centri commerciali.

#### COLLEGAMENTI

Autostrada distante	1,0 km
Tram distante	0 m
Autolinee municipali	0 m

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	sufficiente
luminosità:	sufficiente
panoramicità:	scarsa
impianti tecnici:	sufficiente
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	nella media

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>coeff. correttivo</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (locale commerciale - zona vendita)	40,50	100%	40,50
Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (retrobottega – corte coperta)	86,10	100%	86,10
<b>TOTALE</b>	<b>126,60</b>		<b>126,60</b>

#### VALUTAZIONE:

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

##### *METODO DI STIMA SINTETICO:*

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

**FONTI DI INFORMAZIONE:**

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 1.400,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: **mq 126,60 x € 1.400,00 = € 177.240,00**

**Calcolo del valore di nuda proprietà e del valore di usufrutto:**

Valore della piena proprietà: € 177.240,00

Tasso interesse legale (anno 2022): 1,25 %

Coefficiente 20.00

Età in annui dell'usufruttuario: 80

**Valore dell'usufrutto: € 77.240,00 x 20.00 x 1,25% = € 44.310,00** pari al **25 %** della piena proprietà

**Valore della nuda proprietà (in regime di comunione legale): € 132.930,00/2 = € 66.465,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 177.240,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.465,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**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:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONSISTENZA ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Locale commerciale	126,60	/	€ 177.240,00	€ 66.465,00
			<b>€ 177.240,00</b>	<b>€ 66.465,00</b>

**Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8) da ripartire per quote di proprietà: € 9.953,00/2= € 4.976,50**

**VALORE DI MERCATO** DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: **€ 61.488,50**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 9.223,27**

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: **€ 52.265,22**

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Messina 10.06.2022

Ing. Alessandro Montagnino