



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/05/2025

creata con Tribù Office 6



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

L'arch. Lisa Bottari, in seguito al mandato ricevuto dal dott. Paolo PETROLO in data 07/10/2024 per rispondere ai quesiti posti, ha ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo presso l'immobile sottoposto a procedura esecutiva. Durante tale sopralluogo, sono stati riscontrati elementi utili alla stima del più probabile valore di mercato del bene. 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 simili ubicati nella zona di interesse. Esperiti gli opportuni accertamenti, la sottoscritta è in grado di relazionare quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI:

- In data 11/10/2024, dopo aver accettato l'incarico e al fine di formulare il proprio parere, la sottoscritta ha esaminato attentamente gli atti processuali tramite il portale pst.giustizia.it - Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina;
- In data 12/10/2024 tramite il portale Telematico Sister, sono state acquisite le visure storiche relative all'immobile;
- In data 14/10/2024 presso il portale Telematico Sister ha richiesto ed estratto copia delle planimetrie catastali;
- In data 18/10/2024 alle ore 12,15 la sottoscritta si è recata in Contrada Miano, luogo interessato dalla procedura esecutiva, per eseguire il sopralluogo. Erano presenti anche *** DATO OSCURATO ***, in qualità di custode nominato, e *** DATO OSCURATO ***, fratello del debitore esecutato. La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio, durante le quali ha ispezionato attentamente i luoghi, scattato fotografie ed eseguito un rilievo per la verifica dimensionale dell'immobile. La riunione si è conclusa alle ore 14:00, dopo la lettura, la conferma e la sottoscrizione del verbale;
- In data 07/11/2024, il custode è stato contattato dal *** DATO OSCURATO ***, proprietario dell'appartamento sottostante l'unità del debitore esecutato, il quale lamentava infiltrazioni d'acqua nel suo immobile provenienti dai locali sottoposti a sequestro. Pertanto, il giorno seguente, 08/11/2024, alle ore 9:15 circa, la sottoscritta si è recata sul posto unitamente al custode e ha constatato l'allagamento causato dalla mancata chiusura di un rubinetto precedentemente inattivo. Quest'ultimo si era azionato con l'accensione del motorino dell'autoclave comune a entrambe le unità immobiliari, ubicato nell'immobile sottostante e riattivato dal proprietario. Il sopralluogo si è concluso alle ore 10:25;
- In data 09/11/2024, la sottoscritta ha richiesto l'accesso agli atti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Messina, con esito negativo;
- In data 09/01/2025, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Messina al fine di reperire i certificati di stato civile dell'esecutato;
- In data 12/01/2025 la sottoscritta ha depositato l'APE presso il catasto regionale impianti della Regione Sicilia.
- In data 28/01/2025 la sottoscritta si è recata presso il Tribunale di Messina Ufficio Iscrizioni al ruolo per verificare le pendenze di cause e i provvedimenti relativi all'immobile.
- In data 31/01/2025 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Provinciale Servizi Catastali per estrarre la visura all'impianto del terreno su cui è costruito l'immobile.
- In data 05/02/2025 alle ore 11:30, la sottoscritta e il custode, nuovamente contattato dal *** DATO OSCURATO *** che lamentava la presenza di pezzi di intonaco e cemento provenienti dalla veranda dell'immobile oggetto della presente procedura, si sono recati sul posto. Dopo le opportune verifiche, il sopralluogo si è concluso alle ore 12:20;
- In data 09/02/2025, la sottoscritta ha richiesto l'accesso agli atti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso l'archivio delle pratiche di condono dell'Ufficio Tecnico del Comune di Messina. L'accesso agli atti è stato effettuato in data 28/02/2025 e le copie sono state consegnate in data 12/03/2025;
- In data 10/05/2025, tramite il portale telematico Sister, la sottoscritta ha richiesto le ispezioni ipotecarie con note di trascrizione per l'immobile oggetto di perizia a partire dalla data della relazione notarile, con esito negativo;

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA contrada Miano snc, frazione S. Saba, della superficie commerciale di **139,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, composto da due unità immobiliari. L'ingresso avviene tramite un'area di pertinenza comune a entrambi i subalterni. Da qui, si accede alle scale che conducono alla veranda e all'appartamento. L'appartamento è composto da: due camere, un salone, un corridoio, un'ampia cucina abitabile, un bagno, una veranda e un terrazzo a uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 240 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MIANO MESSINA, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2002.

A.1 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 240 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA MIANO n. SNC, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 07/03/2013 Pratica n. ME0056539 in atti dal 07/03/2013 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n. 7551.1/2013)
Bene comune non censibile - Partita speciale A

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.519,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.570,00
Data di conclusione della relazione:	19/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 10/10/2003 a firma di Nunzio Arrigo ai nn. 2201 di repertorio, registrata il 13/10/2003 a Messina ai nn. 28611/3719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a per diritti paria a 1/1 sull'immobile fg. 12 part. 240 sub 5.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 29/08/2023 ai nn. 23830/1881 di rettifica

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/04/2011 a firma di Giudice di Pace di Desio (MI) ai nn. 2002 di repertorio, registrata il 28/06/2012 a Messina ai nn. 17/047/1606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 5388,42.

Importo capitale: 3481,20.

La formalità è riferita solamente a per diritti paria a 1/1 sull'immobile fg. 12 part. 240 sub 5

ipoteca **legale**, stipulata il 20/05/2013 ai nn. 30651/2012 di repertorio, registrata il 24/05/2013 a Messina ai nn. 13200/1249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 236938.44.

Importo capitale: 118469.22.

La formalità è riferita solamente a per diritti paria a 1/1 sull'immobile fg. 12 part. 240 sub 5; per diritti pari a 1/2 sugli immobili Fg. 12 part. 634, 635, 636, 638, 639; per diritti paria a 2/3 sull'immobile fg. 12 part. 391

ipoteca **legale**, stipulata il 20/02/2020 ai nn. 12822/2019 di repertorio, registrata il 24/02/2020 a Messina ai nn. 4841/649, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 1401933.32.

Importo capitale: 700966.66.

La formalità è riferita solamente a per diritti paria a 1/1 sull'immobile fg. 12 part. 240 sub 5; per diritti pari a 1/2 sugli immobili Fg. 12 partt. 635, 639; per diritti paria a 2/3 sull'immobile fg. 12 part. 391

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 10/10/2003 a firma di Nunzio Arrigo ai nn. 2201 di repertorio, registrata il 13/10/2003 a Messina ai nn. 28611/3719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160000.00.

Importo capitale: 80000.00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a per diritti paria a 1/1 sull'immobile fg. 12 part. 240 sub 5.

Rinnovazione ipoteca. In rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del Registro di Messina il 13/10/2003 al n. generale 28611 e al n. particolare 3719.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/12/2023 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE APPELLO ai nn. 4328 di repertorio, registrata il 31/01/2024 a Messina ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a per diritti paria a 1/1 sull'immobile fg. 12 part. 240 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di divisione(immobiliare), con atto stipulato il 29/09/2003 a firma di Francesco Arrigo ai nn.[REDACTED] di repertorio, registrato il 08/10/2003 a Messina ai nn. 2[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **1866**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato a due elev. f.t. censito al N.C.E.U. al foglio 12. part. 240 subb. 5-6 sito in località C.da Miano S. Saba, rilasciata il 20/07/2006 con il n. 1866 di protocollo.

Per un volume edilizio di mc. 660,85 classificato come "Tip. 1" (tab. L. 47/85)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DDR 686/2002, DDG 34 DRU/2013, DDG 128 DRU/2013, DDG 99/2014, l'immobile ricade in zona Zone "E1" - Verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche. Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni: a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495; d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ; f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra. Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici : indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: • $I_f=0,03$ mc/mq ; rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • $R_c=1/100$; distanze : • come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ; altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche : • m 7,50 con due piani fuori terra ; altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • m 4,00 con un piano fuori terra.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto autoclave in comune con il subalterno posto a piano terra, bisognerebbe procedere con lavori che rendano indipendenti le due unità immobiliari (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico idraulico: €2.000,00

BENI IN MESSINA CONTRADA MIANO SNC, FRAZIONE S. SABA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA contrada Miano snc, frazione S. Saba, della superficie commerciale di **139,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, composto da due unità immobiliari. L'ingresso avviene tramite un'area di pertinenza comune a entrambi i subalterni. Da qui, si accede alle scale che conducono alla veranda e all'appartamento. L'appartamento è composto da: due camere, un salone, un corridoio, un'ampia cucina abitabile, un bagno, una veranda e un terrazzo a uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 240 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MIANO MESSINA, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

farmacie

mediocre 

COLLEGAMENTI

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

scaie: terrazzo con rivestimento in marmo

molto scarso

Delle Strutture:

scaie esterne: a rampa unica costruite in cemento armato , il servoscala è assente

mediocre

balconi: costruiti in cemento armato

mediocre

fondazioni: a trave rovescia costruite in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[108,60 KWh/m²/anno]

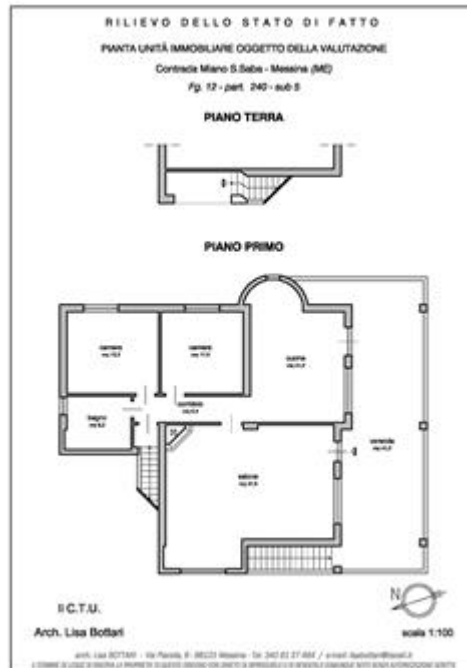
Certificazione APE N. 20250112-083048-21230 registrata in data 12/01/2025

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
salone	37,80	x	100 %	=	37,80
camera 1	13,30	x	100 %	=	13,30
camera 2	11,90	x	100 %	=	11,90
cucina	21,00	x	100 %	=	21,00
bagno	6,20	x	100 %	=	6,20
corridoio	5,40	x	100 %	=	5,40
pareti interne	3,30	x	100 %	=	3,30
pareti esterne	13,10	x	100 %	=	13,10
scala veranda	9,00	x	20 %	=	1,80
veranda	44,40	x	30 %	=	13,32
scala terrazzo	5,70	x	20 %	=	1,14
terrazzo	113,20	x	10 %	=	11,32
Totale:	284,30				139,58



ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 240 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA MIANO n. SNC, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 07/03/2013 Pratica n. ME0056539 in atti dal 07/03/2013 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n. 7551.1/2013)
 Bene comune non censibile - Partita speciale A

descrizione	consistenza		indice		commerciale
B.C.N.C. SPAZIO DI MANOVRA	200,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	200,00				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 09/05/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: A7
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.040,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 09/05/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: A2
Superfici principali e secondarie: 104
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 09/05/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: A7
Superfici principali e secondarie: 141
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 567,38 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (09/05/2025)

Domanda: Abitazioni civili Codice di zona: E22 Fascia/zona: Suburbana/LITORALE TIRRENICO: RODIA - S. SABA - ACQUALADRONI - ORTOLIUZZO - TIMPAZZI

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Anno 2024 - Semestre 2

borsinoimmobiliare.it (09/01/2025)

Domanda: quotazioni immobiliari sicilia messina-provincia messina campo-italia-sitaloro-policara-alta Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo: 416,00

Valore massimo: 672,00

Note: Valore medio €544

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:

$$K = (K1 + 3 K2) / 4$$

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

K2	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

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 2024)	670,00
Valore OMI massimo (2° semestre 2024)	1.000,00
valore medio unitario OMI	835,00

K1	0,50
K2	0,50
K	0,50
valore normale unitario OMI	835,00
C coefficiente correttivo OMI	1,000
valore corretto OMI	835,00

• **Valore normale unitario OMI 835,00 €/mq**

Coefficiente di differenziazione

	Descrizione	Coefficiente
efficienza energetica	classe E	0,95
finestratura	con vetri ordinari	0,98
impianto di riscaldamento	senza impianto di riscaldamento	0,90
orientamento prevalente	nord ovest	0,93
serramenti esterni	con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96

Coefficiente globale = $(0,95 \times 0,98 \times 0,90 \times 0,93 \times 0,96) = 0,75$

(835,00 x 0,75) = 626,50

• **Valore medio unitario OMI differenziato 626,50 €/mq**

comparabile	prezzo	mq	€/mq
1	130.000	125	1.040,00
2	65.000	104	625,00
3	80.000	141	567,38
	Valore medio		744,13

• **Valore medio unitario rilevato 744,13 €/mq**

• **Valore medio unitario Borsino Immobiliare 543,00 €/mq**

Media dei Valori e riepilogo

Tabella riepilogativa

	€/mq
Valore normale unitario OMI	835,00
Valore medio unitario OMI differenziato	626,25
Valore medio unitario rilevato	744,13
Valore medio unitario Borsino Immobiliare	543,00
	687,10

VALORE DI MERCATO STIMATO = 687,10 €/mq X 139,58 mq = € 95.90,42

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	670,00	4,70
Valore OMI massimo	1.000,00	3,50
Valore stimato	687,00 €	3,56

Interpolazione valori Borsino Immobiliare

	€/mq	€/mq x mese
Valore Borsino Immobiliare minimo	415,00	1,45
Valore Borsino Immobiliare massimo	671,00	2,36
Valore stimato	687,00 €	2,42

Valore locativo unitario = (3,56 + 2,42) : 2 = 2,99 €/mq x mese

Valore locativo mensile = 2,99 €/mq x mese x 139,58 = 417,34 € che si arrotondano a 415,00 €

VALORE LOCATIVO ANNUALE = 415,00 € X 12 = 4.980 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,58	x	687,10	=	95.905,42
Valore superficie accessori:	0,00	x	687,10	=	0,00
					95.905,42

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di ristrutturazione all'interno e all'esterno dell'immobile	-14.385,81

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 81.519,61
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 81.519,61

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

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 Messina, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare

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	139,58	0,00	81.519,61	81.519,61
				81.519,61 €	81.519,61 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in natura

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.519,61**

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: **€ 7.951,96**

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: **€ -2,35**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.570,00**

data 19/05/2025

il tecnico incaricato
Lisa Bottari