



TRIBUNALE DI MESSINA

2^a Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

N. 227/2024 R.G.Es.IMM.
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
XXXXX XXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
VIA PALERMO N. 293 - MESSINA

GIUDICE:

G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

Avv. Antonio Visco

RELAZIONE DI STIMA

TECNICO INCARICATO:

Ing. Antonio Sorge

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2063

Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n. 1408

C.F.: SRGNTN70H05F158E

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3384411973

email: antonio.sorge@tiscali.it

PEC: antonio.sorge@ingpec.eu



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Sorge, con studio in Messina Via Olimpia n. 29, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n. 2063, facendo seguito all'incarico affidato dal G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, ha redatto la presente perizia tecnico – estimativa relativa al bene acquisito nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 227/2024 R.G.Es.Imm. del Tribunale di Messina – vertente tra la società XXXXX XXX S.r.l. con sede in Via XXXXX n. 1 – XXXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX creditrice procedente ed il debitore esecutato Sig. XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXX XXXXXXXX n. XX (ora Via XXXXXXXXXXX n. XX) nel Comune di Messina.

OPERAZIONI PRELIMINARI

- In primis lo scrivente procedeva ad esaminare la documentazione in atti, fascicolo d'ufficio e produzione della parte procedente, constatandone la completezza ai fini dell'art. 567 comma 2° c.p.c.;
- In data 06/12/2024 acquisiva telematicamente dal Catasto della Provincia di Messina la documentazione catastale seguente: visura storica dell'immobile, foglio di mappa e planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- con prot. n. 402147 02/12/2024 lo scrivente richiedeva al Comune di Messina il Certificato di stato civile matrimonio del Sig. XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- con PEC del 03/12/2024 il sottoscritto comunicava al debitore esecutato, al legale della creditrice procedente ed al Custode l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile del debitore esecutato Sig. XXXXX XXXXXXXX per il giorno 13/12/2024 alle ore 15,00;
- con prot. n. 410593 del 10/12/2024 perveniva allo scrivente il Certificato di stato civile matrimonio del Sig. XXXXX XXXXXXXX;
- con PEC del 18/12/2024 il sottoscritto comunicava al debitore esecutato, al legale della creditrice procedente ed al Custode l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile del debitore esecutato Sig. XXXXX XXXXXXXX per il giorno 07/01/2025 alle ore 16,15;
- con prot. n. 460837 del 23/12/2024 lo scrivente richiedeva al Comune di Messina il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 108 part. 274;
- In data 03/01/2025 richiedeva presso l'Archivio Notarile di Messina copia dell'atto di compravendita del Notaio Antonino Arrigo da Messina relativo all'immobile pignorato;
- con prot. n. 5514 del 09/01/2025 perveniva allo scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 108 part. 274;
- In data 10/01/2025 perveniva per PEC dall'Archivio Notarile di Messina copia dell'atto di compravendita del Notaio Antonino Arrigo da Messina relativo all'immobile pignorato;

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato del bene immobiliare ricadente nella procedura di pignoramento nei confronti Sig. XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A seguito dell'accettazione dell'incarico ed allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato, in data 07/01/2025 congiuntamente al Custode, un sopralluogo presso l'immobile da stimare dando corso alle operazioni di verifica sul bene immobile in capo al debitore.

L'attività peritale in situ si è così articolata:

1. identificazione del bene immobile;



2. verifica e controlli sullo stato di manutenzione e uso;
3. rilievo fotografico del bene.

Per quanto riguarda il bene immobile, dopo aver visionato ed esaminato la documentazione versata in atti e 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, al fine di reperire tutti i dati necessari per l'espletamento dell'incarico, per maggiore chiarezza tutti i dati sono stati raccolti in forma tabellare.

INVENTARIO DEI BENI

Costituirà oggetto della presente relazione di stima il sottoelencato bene immobile di proprietà del debitore.

BENI IMMOBILI									
Num. LOTTO	Rif. Prog.	IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					DISPONIBILITÀ
				Catasto	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	
1	A	Abitazione di tipo popolare	Via Palermo n. 293	F	A/4	108	274	5	Occupato dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Messina il XX/XX/XXXX



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 227/2024 R.G.Es.Imm.

LOTTO 1: BENE IMMOBILE

ABITAZIONE POPOLARE in Messina, Via Palermo n. 293 – Piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

ABITAZIONE POPOLARE ultimata, ubicata al piano terra di un corpo di fabbrica a due elevazioni f.t. e copertura a terrazza sito in Messina Via Palermo n. 293, della superficie commerciale di mq 85,60 di XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la proprietà piena.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	108 di Messina
Particella	274
Sub.	5
Zona censuaria:	2
Categoria	A/4
Classe:	9
Consistenza	5 vani
Rendita	€ 105,87
Indirizzo catastale:	Via Palermo n. 291
Piano:	P.T. e seminterrato
Intestazione:	XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

COERENZE

L'unità immobiliare confina a Nord con immobile di altra ditta, a Sud con terrapieno, ad Ovest con unità immobiliare di altra ditta e ad Est con unità immobiliare di altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è un'unità abitativa ubicata al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t. e copertura a terrazza, sito nel Comune di Messina in Via Palermo n. 293 (e non 291 per come riportato negli atti catastali).

Il corpo di fabbrica in esame, realizzato in tempi remoti, dal punto di vista strutturale è costituito da una struttura portante in muratura con copertura piana.

Al momento del sopralluogo, il corpo di fabbrica era in condizioni di conservazione discrete, pertanto, si è effettuata una ricognizione dell'immobile sia esterna che interna.

- Consistenza immobiliare complessiva: **103,00 m²**
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova:** **€ 64.850,00**
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.365,00**

Data della valutazione **11/02/2025**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra XXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Messina il XX/XX/XXXX, in virtù del diritto di assegnazione della casa coniugale, non trascritto, disposto con Sentenza di separazione personale tra coniugi n. XXXX/XXXX emessa dal Tribunale di Messina il XX/XX/XXXX e poi confermato con Sentenza di divorzio n. XXXX/XXXX emessa dal Tribunale di Messina e pubblicata il XX/XX/XXXX nell'ambito del giudizio rubricato R.G. n. XXXX/XXXX.

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:* /
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* /
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* /
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* /

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:* ipoteca di rinnovazione n. XXXX del XX/XX/XXXX (in rinnovazione dell'iscrizione n. XXXX del XX/XX/XXXX), nascente da ruolo esattoriale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 da parte di XXXXXXXX BANCA SPA sugli immobili:

Fig. 108 di Messina part. 274 sub. 5
Montante ipotecario di € 144.000,00
Importo capitale: € 72.000,00

- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* Pignoramento immobiliare n. XXXXX del XX/XX/XXXX - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina cron. XXXX a favore di XXXXX S.r.l. con sede in Via XXXXX – XXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX, contro XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXX XXXXX n. XX (ora Via XXXXX n. XX) nel Comune di Messina.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* /
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* /

5. 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: /

NOTA: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Al Sig. XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXX XXXXX (ora Via XXXXX n. XX) nel Comune di Messina, l'immobile in oggetto è pervenuto per acquisto fattone da potere dei Sigg.ri XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Sant'Agata di Militello (ME) il XX/XX/XXXX e residente in Messina Via XXXXXXX, XXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a Militello Rosmarino (ME) il XX/XX/XXXX e residente in Sant'Agata di Militello (ME) Via XXXXX n. XX, XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Sant'Agata di Militello (ME) il XX/XX/XXXX e XXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a Messina il XX/XX/XXXX, entrambi residenti in Messina Via XXXXXXX n. XX, e XXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a Messina il XX/XX/XXXX e residente in Palermo Via XXXXXXX n. XX, con atto di vendita ricevuto in data XX/XX/XXXX dal Notaio Antonino Arrigo da Messina contraddistinto con il n. XXXXX di repertorio, trascritto a Messina il XX/XX/XXXX ai nn. XXXXX/XXXX.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai Sigg.ri XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX l'immobile era pervenuto: alla signora XXXXX XXXXX per atto di vendita in notar Andrea Saija del XX/XX/XXXX da potere di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX; ai signori XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX in parte per atto di vendita in Notar Vincenzo Gregorio del XX/XX/XXXX, registrato a Messina il XX/XX/XXXX al n. XXXX ed ivi trascritto il XX/XX/XXXX ai nn.ri XXXXX/XXXX da potere di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX e per successiva riunione del diritto di usufrutto in morte del signor XXXXX XXXXX deceduto a Messina il XX/XX/XXXX; ed ai signori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX in parte per successione testamentaria in morte della propria sorella XXXXX XXXXX deceduta a Messina il XX/XX/XXXX, denuncia di successione n. X, volume XXXX registrata a Messina il XX/XX/XXXX, successione regolata con testamento olografo depositato e pubblicato con verbale in Notar Carmela Flavia Catanese del XX/XX/XXXX, registrato a Milazzo il XX/XX/XXXX al n. XXX; al signor XXXXX XXXXX per successione legittima in morte del proprio padre signor XXXXX XXXXX deceduto a Messina il XX/XX/XXXX, denuncia di successione n. XX volume XXXX registrato a Messina il XX/XX/XXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'atto di compravendita in Notar Antonino Arrigo dell'XX/XX/XXXX si evince che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e non è stata riscontrata alcuna Licenza o Concessione Edilizia.

Lo stabile nel quale si trova l'appartamento è conforme urbanisticamente, in quanto è presente nell'elaborato grafico del Comune di Messina "Perimetro dei centri edificati nel territorio del Comune di Messina" – foglio n. 3 – Villaggi: zone adiacenti il centro urbano e villaggi Cataratti - Bisconte - Camaro – Giostra. Zona interessata da costruzioni autorizzate con licenza edilizia rilasciata anteriormente al 31/08/1968.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile in oggetto, è compreso all'interno delle perimetrazioni delle zone nell'Ambito di Risanamento "B" in zona BRb1 dello strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Messina.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole Commissione edilizia /

Concessione Edilizia /

Concessione edilizia integrativa: /

Concessione edilizia in variante: /

SCIA: /

Comunicazione: /

Autorizzazione Genio Civile: /

Certificato del Genio Civile /

Certificato di collaudo: /

Relazione a struttura ultimata: /

Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario: /

Certificato di conformità /

Certificato di abitabilità /

Data inizio lavori /

Data inizio lavori: /

Data di ultimazione /



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile attualmente ricade in zona nell'Ambito di Risanamento "B" in zona BRb1 del Comune di Messina.

La particella 274 ricade in area sottoposta al vincolo Idrogeologico Forestale R.D. 3267/1923.

La particella 274 ricade all'interno del Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 (non soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DPRS 705/1967).

La particella 274 ricade all'interno della Z.P.S. (cod. sito ITA030042).

La particella 274 ricade all'interno del P.A.I. adottato con D.S.G. n. 108 del 16/04/2021 e pubblicato sulla G.U.R.S. n. 22 del 21/05/2021 (la particella ricade all'interno del Sito di Attenzione, disciplinato dall'art. 24 e dall'art. 15 comma 3 delle N.T.A. – D.P.R. 09/2021).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dell'accesso ed ispezione dei luoghi è stato possibile eseguire le verifiche di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Conformità: **CONFORME**.

Considerato che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967, risulta urbanisticamente conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Conformità: **CONFORME**.

Durante il sopralluogo, effettuato in data XX/XX/XXXX, non si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale in atti.

Si fa rilevare che nell'atto di compravendita in Notar Antonino Arrigo dell' XX/XX/XXXX l'immobile è identificato catastalmente al foglio 108 particelle aggraffate 274 sub. 1, 824 ed 825, successivamente dal XX/XX/XXXX all'immobile è stato attribuito il sub. 5.



BENE IN MESSINA VIA PALERMO N. 293 – PIANO TERRA

ABITAZIONE POPOLARE

ABITAZIONE POPOLARE in MESSINA Via Palermo n. 293 della superficie commerciale di mq 85,60 in capo al Sig. XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in V.le XXXXX XXXX n. XX (ora Via XXXXXXXX n. XX) nel Comune di Messina, per la proprietà piena.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano terra di un corpo di fabbrica sito in Via Palermo n. 293 e presenta destinazione d'uso residenziale.

Dal punto di vista distributivo, per come risulta dalla planimetria catastale, consta di un ingresso, un vano abitabile, di un soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico, ripostiglio ed una piccola corte.

Tutti i locali godono di illuminazione e ventilazione diretta, tramite finestre.

Al piano seminterrato dello stabile è presente un locale ripostiglio di superficie lorda pari a mq 6,00 ed altezza utile interna pari a ml 2,05.

Nell'insieme, l'immobile principale si sviluppa su una superficie lorda pari a mq 103,00, con altezza utile interna pari a ml 3,60, come indicato nella planimetria catastale.

Il corpo di fabbrica originario, in cui ricade parte dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni e malta cementizia e copertura a terrazza.

Al momento del sopralluogo il fabbricato versava in discrete condizioni, risultavano però visibili tracce di umidità di risalita nella parete lato Nord della camera da letto nonché nella parete interna lato Sud della zona giorno.

Ampie tracce di umidità erano, inoltre, presenti nel soffitto della cucina, nelle pareti e nel soffitto del servizio igienico. Secondo quanto desumibile le infiltrazioni provengono dall'appartamento soprastante.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	108 di Messina
Particella	274
Sub.	5
Zona censuaria:	2
Categoria	A/4
Classe:	9
Consistenza	5 vani
Rendita	€ 105,87
Indirizzo catastale:	Via Palermo n. 291
Piano:	P.T. e seminterrato
Intestazione:	XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO:	tipologia: <i>anta doppia</i> materiale: <i>alluminio</i> condizioni: <i>discrete</i>
INFISSI ESTERNI:	tipologia: <i>anta doppia ed anta singola</i> materiale: <i>alluminio</i> condizioni: <i>discrete</i>
INFISSI INTERNI:	tipologia: <i>anta singola</i> ;



	materiale: <i>legno tamburato</i> ; condizioni: <i>buone</i>
PARETI ESTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni pieni</i> coibentazione: <i>non presente</i> rivestimento: <i>intonaco per esterni</i> condizioni: <i>mediocri</i>
PARETI INTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni pieni/tramezzature in laterizio</i>
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	<i>mattonelle di ceramica</i>
FINITURE PARETI:	rivestimento: <i>intonaco per interni</i> condizioni: <i>mediocri</i>
RIVESTIMENTI:	bagno e cucina: tipologia: <i>mattonelle di ceramica</i>
IMPIANTI	
ANTIFURTO:	/
CITOFONICO:	/
ELETTRICO:	tipologia: <i>sottotraccia</i>
ACQUA CALDA SANITARIA:	
TERMICO:	tipologia: <i>sottotraccia</i>
TELEFONICO:	/
ALTRO:	/
ALTRE INFORMAZIONI	
STATO DI CONSERVAZIONE:	discreto
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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, mediamente di modesta qualità; nelle immediate vicinanze non sono dislocate strutture pubbliche.

Il traffico nella zona è intenso ed insiste su una viabilità carente, i parcheggi sono carenti.

Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

A circa 1 km di distanza vi sono scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, uffici pubblici e privati, chiese.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante	2,0 km
Tram distante	2,0 km
Autolinee municipali	1,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



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
Appartamento	83,00	x	100 %	83,00
Corte	14,00	x	10 %	1,40
Ripostiglio seminterrato	6,00	x	20 %	1,20
Totale:	103,00			85,60

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima utilizzato: *MCA*.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel Subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del Subject.

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 mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresi 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.

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Vendite proposte da agenzie immobiliari			Subject (Immobile da valutare)
	Comparabile A (annuncio su immobiliare.it del 21/12/2024)	Comparabile B (annuncio su immobiliare.it del 21/12/2024)	Comparabile C (annuncio su immobiliare.it del 21/12/2024)	S
Prezzo totale PRZ (euro)	75.600,00	73.800,00	63.900,00	
Superficie SEL (Superficie Esterna Lorda) (mq)	82,00	77,00	112,00	83,00



Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	52,00	14,00
Cantina CAN (mq)	0,00	30,00	0,00	6,00
Garage/BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	0	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	0	1	0
Ascensore (0-1)	0	0	0	0
Stato manut est. STMe (n) (Punteggio: 1 - 5)	3	3	3	3
Stato manut int. STMi (n) (Punteggio: 1 - 5)	3	3	3	3
Superficie esterna SUE (mq)	0	0	0	0
2:Indici Mercantili				
indice e informazione	Importo			
p(SUE)/p(SEL)	0,100			
p(BAL)/p(SEL)	0,300			
p(TER)/p(SEL)	0,300			
p(CAN)/p(SEL)	0,500			
p(BOX)/p(SEL)	0,500			
p(VER)/p(SEL)	0,500			
Costo intervento manut est. (euro/mq)	40,000			
Costo intervento manut int. (euro/mq)	250,000			
2.1 Calcolo del costo deprezzato				
Servizi			Riscal Auton	
Costo (euro)	5000		Costo (euro)	3500
vetustà anni (t)	15		vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	25		vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	2000		Costo dep. (euro)	3500
Riscal Centr			Imp. Elet.	
Costo (euro)	1000		Costo (euro)	3500
vetustà anni (t)	0		vetustà anni (t)	15
vita utile (n)	25		vita utile (n)	20
Costo dep. (euro)	1000		Costo dep. (euro)	875
Imp. Cond.			Ascensore	
Costo (euro)	1000		Costo (euro)	5000
vetustà anni (t)	0		vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	25		vita utile (n)	40
Costo dep. (euro)	1000		Costo dep. (euro)	5000
3.Calcolo superficie commerciale				
			mq.	
SUP commerciale comparabile A	82,00			
SUP commerciale comparabile B	92,00			
SUP commerciale comparabile C	127,60			
SUP commerciale subject	90,20			



4. Calcolo del prezzo marginale				
	€/mq			
Prezzo medio comparabile A	921,95			
Prezzo medio comparabile B	802,17			
Prezzo medio comparabile C	500,78			
Prezzo marginale	500,78			
5. ANALISI PREZZI MARGINALI				
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C	
p(SUP) (euro/mq)	500,78	500,78	500,78	
p(BAL) (euro/mq)	150,24	150,24	150,24	
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	150,24	150,24	150,24	
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	250,39	250,39	250,39	
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	250,39	250,39	250,39	
p(VER)/p(SUP) (euro/mq)	250,39	250,39	250,39	
p(SUE) (euro/mq)	50,08	50,08	50,08	
p(SER) (euro)	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
p(RIA) (euro)	3.500,00	3.500,00	3.500,00	
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
p(ELE) (euro)	875,00	875,00	875,00	
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
p(IMP) (euro)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
p(STMe) (euro)	40,00	40,00	40,00	
p(STMi) (euro)	250,00	250,00	250,00	
6. TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ (euro)	75.600,00	73.800,00	63.900,00	
SEL (euro)	500,78	3.004,70	-14.522,73	
BAL (euro)	0,00	0,00	0,00	
TER (euro)	2.103,29	2.103,29	-5.708,93	
CAN (euro)	1.502,35	-6.009,40	1.502,35	
BOX (euro)	0,00	0,00	0,00	
VER (euro)	0,00	0,00	0,00	
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00	
SER (euro)	2.000,00	0,00	0,00	
RIA (euro)	0,00	0,00	-3.500,00	
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00	
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00	
CON (euro)	-1.000,00	0,00	-1.000,00	
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00	
STMe (euro)	0,00	0,00	0,00	
STMi (euro)	0,00	0,00	0,00	
PREZZI CORRETTI	80.706,43	72.898,59	40.670,69	
VALORE SUBJECT ARROTONDATO	€ 65.000,00			

Il prezzo così determinato tiene conto della carenza infrastrutturale esistente nella zona (strade inidonee ad un transito ordinario ed emergenziale) e delle condizioni dell'immobile che necessita di varie tipologie di interventi sia strutturali che manutentivi.



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- Agenzia del Territorio (30/11/2024)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Zona C4 Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO / Abitazioni civili in stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (01/11/2024)

Valore medio: 1.089,00

Note: Zona Gravitelli Camaro Bordonaro Cataratti Santo / Abitazioni in stabili di fascia media

FONTI DI INFORMAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e su siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari.

Detto ciò, il valore medio di stima determinato per l'immobile in oggetto pari a circa €/mq 760,00, considerate le deficienze infrastrutturali dell'area (viabilità inadeguata, assenza di parcheggi, etc), nella quale ricade l'immobile e le carenze manutentive dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: € 65.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARDS 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 DEL LOTTO:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONSISTENZA ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Unità abitativa	85,60	/	€ 65.000,00	€ 65.000,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Attestato di Prestazione Energetica APE € 150,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO
IN CUI SI TROVA: € 64.850,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.485,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori 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: € 58.365,00

Il valore complessivo del compendio dei beni immobili in capo alla debitrice esecutata, ammonta pertanto ad € 58.365,00.

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 11/02/2025

Ing. Antonio Sorge



Allegati:

1. Convocazione e verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione urbanistica;
4. Documentazione catastale;
5. Copia Atto di vendita ricevuto in data XX/XX/XXXX dal Notaio Antonino Arrigo da Messina contraddistinto con il n. XXXXX di repertorio, trascritto a Messina il XX/XX/XXXX ai nn. XXXXX/XXXXX;
6. Certificato di stato civile di matrimonio del Sig. XXXXX XXXXXXXX;
7. Calcolo onorario e documentazione spese.

