



## PREMESSA

Nel procedimento civile di Esecuzione Immobiliare R.G.Es.183/2024 tra le parti

e

il Giudice dell'Esecuzione Dott. U. Scavuzzo ha comunicato la nomina della sottoscritta Ing. Barbara Potenzzone quale esperto per la stima dell'immobile di cui al **pignoramento n. 19227, a firma del Tribunale di Messina, trascritto al reg. gen n. 23957 del 03/09/2024, rep.3002.**

In data 09.01.2025 la sottoscritta ctu ha prestato il giuramento di rito, estratto gli atti del procedimento depositati telematicamente. Successivamente, ha fissato l'accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali, a mezzo posta certificata, avvenuto in data 05/04/2025, eseguendo rilievo fotografico [Cfr. Allegato n.1] e planimetrico dello stato di fatto [Cfr. Allegato n.2].

A completamento, sono state compiute le verifiche sulla regolarità catastale ed urbanistica presso gli uffici pubblici aditi [Agenzia del Territorio-Cfr. Allegato n.3; Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca Tirrena-Cfr. Allegato n.4] e, ai fini della stima, presso le agenzie immobiliari di zona.

Non sono state compiute ulteriori indagini presso la conservatoria dei RR. II. di Messina, considerato che l'elenco completo delle formalità pregiudizievoli e della provenienza è reperibile dalla relazione notarile allegata agli atti di causa.

In merito al punto 16) del mandato, è stata effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio della regione Sicilia, (Sistema APE Sicilia-<https://www.apesicilia.enea.it/>) per verificare la presenza del deposito di attestazione di prestazione energia. Il risultato della ricerca [Cfr. Allegato n.6] ha dato esito negativo.

Visto che non è stato possibile verificare se l'impianto sia in uso e l'assenza del relativo libretto, si è proceduto alla valutazione della prestazione energetica nell'ipotesi di dismissione momentanea dell'impianto stesso [Cfr. Allegato n.7].

In relazione al punto 23), si ritiene che possibili formulazioni di divisione determinerebbero una notevole perdita del valore intrinseco del bene e, pertanto, si è proceduto alla valutazione dell'intero immobile come unico lotto.

Il pignoramento in oggetto interessa il seguente bene:

➤ Immobile sito in Messina, via Calamaro (località Vallonello) n.47, comune di Villafranca Tirrena (Messina), identificato al NCEU **Foglio 1 particella 272, subalterno 24**, categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq, escluse aree scoperte 129 mq, rendita 204.52 €;

La relazione di stima è stata redatta mediante il software "Meccanizzato Pro" adottato dal Tribunale di Messina per il bene oggetto del pignoramento, costituito da:

Giudice Dott. U. Scavuzzo  
Perito: Ing. Barbara Potenzzone

Firma: Dott. U. Scavuzzo - Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca Tirrena - C.A. n. 1/2024 - 14/04/2025

**LOTTO n.1:**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel comune di Villafranca Tirrena, Messina, in via Calamaro, n.47, località Vallonello. Si colloca in una posizione strategica per la viabilità, a circa 1.5 km dalla barriera autostradale di Villafranca Tirrena e a circa 500 m dal lungomare [Foto n.1].

La zona è servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e presenta una vocazione con caratteri di edilizia economica/residenziale.



-Foto n.1: Inquadratura satellitare della zona in cui è ubicato l'immobile-

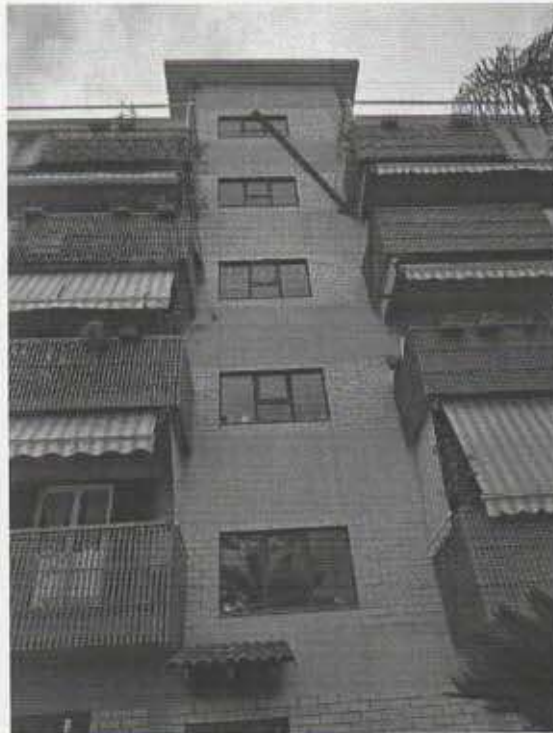
Fa parte di un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica (A e B) in c.a. a cinque elevazioni fuori terra e cantinato. La destinazione a civile abitazione ha previsto 20 alloggi sociali, realizzati a mezzo delle delibere comunali n.177 del 1988 e n. 129 del 1989, con cui il Consiglio Comunale di Villafranca Tirrena, ha assegnato, ai sensi dell'art 51 della legge 22/10/1971 n.865, alla Cooperativa DOMUS TIRRENA, con diritto di proprietà, la superficie di 2514 mq, allineata catastalmente al Foglio 1 mappale 272 del comune di Villafranca.

Il complesso edilizio ricade in zona territoriale omogenea B1 del PRG e risponde ai requisiti previsti dalle disposizioni di legge per l'edilizia residenziale pubblica, è allacciato alla rete comunale per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque bianche, e usufruisce di riscaldamento autonomo.

E' stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

1. Concessione Edilizia n.51/90 del 21.01.1991;
2. Concessione Edilizia in variante n.1 del 20.01.1994;
3. Autorizzazione edilizia n.12 del 24.05.1996;
4. Collaudo statico ai sensi dell'art.7 della Legge n.1086/71 del 21.02.1994;
5. Certificato Genio Civile, ai sensi art.28 Legge n.64 del 02.02.1974, n. 10316 prot. 16.06.1994 e n.38329 del 10.01.1994 (progetto in variante);
6. Conformità impianto elettrico (10.09.1994), idrico (09.09.1994) e ascensore (24.07.1996);
7. Certificato di abitabilità ed agibilità, prot. n. 15430 del 31.10.2000.

Segnatamente, l'appartamento oggetto di pignoramento appartiene al **CORPO B** ed è ubicato al **piano 3**, raggiungibile sia tramite il corpo scala interno al fabbricato che mediante l'ascensore [Foto n.2 e Cfr. Allegato n.1-Foto da n.2 a n.4].



-Foto n.2: Prospetto Nord-Est, ove è ubicato l'ingresso al fabbricato-

E 'composto da due vani letto, un vano soggiorno, una cucina, due wc ed un piccolo ripostiglio, per un valore totale della **superficie lorda** (escluso i balconi) pari a circa **125mq**, della **superficie netta** pari a **110 mq**, e della **superficie ragguagliata commerciale** (considerando i balconi con peso pari a 1/3) pari a circa **132 mq**. Dall'ingresso dell'immobile [Cfr. Allegato n.1- Foto n.5a,b], attraverso un disimpegno [Cfr. Allegato n.1- Foto n.5c,d], si accede al vano cucina, posto sul fronte Nord-Est [Cfr. Allegato n.1- Foto n.6a,b], dotato di un piccolo balcone, e sul vano salone-soggiorno che si affaccia sul fronte Sud-Ovest attraverso un altro balcone [Cfr. Allegato n.1- Foto da n.7 a n. 9 e n.18].

Proseguendo dal disimpegno, in fondo è ubicato un piccolo ripostiglio [Cfr. Allegato n.1- Foto n.14], mentre sul fronte Nord Ovest si trovano il primo vano letto e il wc [Cfr. Allegato n.1- Foto n.10 e n.12] e sul fronte Sud-Est l'altro vano letto [Cfr. Allegato n.1- Foto n.11 e n. 13]. L'altezza netta interna è pari a circa 2.88m, e di 2.56m solo nel corridoio che divide i vani letto, ove è stato realizzato un controsoffitto [Cfr. Allegato n.1-foto n.5b]. I vani letto e il wc1 si affacciano sul balcone fronte Nord-Ovest [Cfr. Allegato n.1- Foto n.15]. Sul balcone lato Nord-Est, ove si affaccia la cucina e il wc2, è ubicata una caldaia del tipo "non a condensazione" di cui non è presente il relativo libretto [Cfr. Allegato n.1- Foto nn.16-17]. L'immobile è dotato di radiatori per il riscaldamento e di condizionatori per la climatizzazione estiva.

Lo stato di manutenzione sia esterno che interno è buono, gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, schermati con persiane, la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura del

tipo ducotone colorata, mentre quelle dei servizi sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2.00m. Catastalmente è allineato al foglio 1 mappale 272 subalterno 24 [Cfr. *Allegato n.3*], categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq, escluse aree scoperte 129 mq, rendita 204,52€. Per quanto è stato osservato nell'accesso e dato in visione alla sottoscritta dagli uffici aditi, l'immobile non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale e di progetto.

Per maggiore facilità delle procedure di vendita, si fa presente che la sottoscritta ha dovuto estrarre la planimetria catastale direttamente c/o la sede dell'Agenzia del Territorio, perché l'immobile risulta intestato alla "COOPERATIVA EDILIZIA DOMUS TIRRENA A.R.L. con sede in Villafranca Tirrena", senza codice fiscale, e pertanto alla ricerca agli atti telematici del SISTER non è possibile rinvenire la planimetria [Cfr. *Allegato n.3*].

Sono state effettuate, inoltre, le verifiche sulla conformità urbanistica agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca, ove sono stati acquisiti i titoli autorizzativi prima elencati [Cfr. *Allegato n.4*]. Dall'analisi di tale documentazione, l'immobile risulta conforme ai sensi della CE in variante n.1 del 1994. È stato, inoltre, acquisito il progetto relativo ai lavori di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico, ai sensi del D.L. 34/2020 (Cila ex legge 10) dell'aprile 2021. Tali lavori, per quanto osservato durante l'accesso e riferito dai tecnici preposti in ufficio, non sono stati attuati per il corpo di fabbrica a cui appartiene l'oggetto di pignoramento.

**Si sottolinea che l'immobile, pur essendo stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata, ai sensi dell'art.35 della legge n. 865 del 1971, oggi non è più soggetto ai vincoli di prezzo di rivendita ad esso relativo, né alle obbligazioni e vincoli a favore del comune, come dichiarato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca [Cfr. *Allegato n.5*]**

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati al presente elaborato.

\*\*\*

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, è stato determinato il valore venale del bene, in funzione del mercato attuale, nell'approccio del metodo di stima sintetico-comparativo, sottraendo, in tale fase, gli eventuali costi necessari per la regolarizzazione urbanistica-catastale.

Nella valutazione del valore commerciale delle unità si è tenuto conto dello stato di manutenzione in cui il bene si trova allo stato attuale, secondo quanto indicato nel Decreto 9.10.1978 art.21 Legge 27.07.1978 n. 392 "Determinazione degli elementi di valutazione relativi allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili". Il parametro tecnico posto a base del giudizio di stima è la *superficie convenzionale*, ovvero la superficie calcolata ragguagliando le superficie accessorie e di pertinenza a quella principale attraverso idonei coefficienti correttivi, in accordo al D.P.R. 138/98.

\*\*\*

Attualmente l'unità è occupata

**Storia ventennale:**

Dai documenti agli atti di causa [Cfr. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998, a firma del Notaio in Perugia Dott. Niccolò TIECCO], si evince che:

- L'immobile in oggetto (FG 1 P.IIIa 272 Sub.24) è pervenuto

in virtù dell'atto notarile pubblico di assegnazione di alloggio di società cooperativa, a rogito del Dott. Giovanni Basile, notaio in Spadafora, del 29.12.1994, registrato in Milazzo il 18.01.1995 al n. 75, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 28.01.1995 al n. 2806 di formalità.

**Sull'immobile sono gravanti:**

- 1) **Ipoteca in rinnovazione n. 3018 del 20.12.2012** (in rinnovazione della n.7 del 02.01.1993) a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.** Credito fondiario con sede in Palermo, contro la **Società Cooperativa Edilizia Domus Tirrena Soc. Coop. Edilizia A. R.L.** con sede in Villafranca Tirrena (Me).

da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito di Basile Giovanni, Notaio in Messina, in data 30.12.1992, rep.11375/3761;

- 2) **Pignoramento immobiliare n. 17906 del 04/08/2023** a favore di **OLYMPIA SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (TV)

- 3) **Pignoramento immobiliare n.19227 del 03.09.2024** a favore

\*\*\*

L'immobile risulta ancora censito in ditta COOPERATIVA EDILIZIA DOMUS TIRRENA A.R.L. con sede in Villafranca Tirrena, per cui occorrerà procedere alla relativa voltura.

La sottoscritta ha comunicato a mezzo pec, alle rispettive parti, la relazione peritale in data 15.07.2025, senza ricevere alcuna osservazione nei tempi previsti, pertanto deposita telematicamente la presente in data 05.08.2025.

**Elenco Allegati:**

- 1) *Documentazione Fotografica;*
- 2) *Rilievo planimetrico;*
- 3) *Documentazione Catastale;*
- 4) *Documentazione acquisita presso l'UTC Villafranca Tirrena;*
- 5) *Attestazione decadimento vincoli UTC Villafranca Tirrena;*
- 6) *Dichiarazione Sistema Informativo APE-Sicilia;*
- 7) *Attestazione di Prestazione Energetica;*
- 8) *Nota Spese.*





L'immobile risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente, per quanto dato in visione alla sottoscritta, secondo gli atti amministrativi estratti presso il comune di Villafranca e l'agenzia del territorio di Messina [Cfr. *Allegati n.3, n.4*].

#### Descrizione bene destinazione civile abitazione di cui al punto A

L'immobile, oggetto di pignoramento, è sito nel comune di Villafranca Tirrena, Messina, in via Calamaro, 47, località Vallonello. Si colloca in una posizione strategica per la viabilità, a circa 1.5 km dalla barriera autostradale di Villafranca Tirrena e circa 500 m dal lungomare. La zona è servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e presenta una vocazione con caratteri di edilizia economica/residenziale.

Fa parte di un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica (A e B) in c.a. a cinque elevazioni fuori terra e cantinato, per complessivi 20 alloggi sociali, adibiti a civile abitazione, realizzati a mezzo delle delibere comunali n.177 del 1988 e n. 129 del 1989, con cui il Consiglio Comunale di Villafranca Tirrena, assegnava ai sensi dell'art 51 della legge 22/10/1971 n.865 alla Cooperativa DOMUS TIRRENA, con diritto di proprietà, la superficie di 2514 mq, allineata catastalmente al Foglio 1 mappale 272 del comune di Villafranca.

Il complesso edilizio, ricadente in zona territoriale omogenea B1 del PRG, risponde ai requisiti previsti dalle disposizioni di legge per l'edilizia residenziale pubblica, è allacciato alla rete comunale per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque bianche, e usufruisce di riscaldamento autonomo.

Esso è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi [Cfr. *Allegato n.4*]:

- ❖ Concessione Edilizia n.51/90 del 21.01.1991;
- ❖ Concessione Edilizia in variante n.1 del 20.01.1994;
- ❖ Autorizzazione edilizia n.12 del 24.05.1996;
- ❖ Collaudo statico ai sensi dell'art.7 della Legge n.1086/71 del 21.02.1994;
- ❖ Certificato Genio Civile, ai sensi art.28 Legge n.64 del 02.02.1974, n. 10316 prot. 16.06.1994 e n.38329 del 10.01.1994 (progetto in variante);
- ❖ Conformità impianto elettrico (10.09.1994), idrico (09.09.1994) e ascensore (24.07.1996);
- ❖ Certificato di abitabilità ed agibilità, prot. n. 15430 del 31.10.2000.

L'appartamento oggetto di pignoramento appartiene al **CORPO B** ed è ubicato al **piano 3**, raggiungibile sia tramite il corpo scala interno al fabbricato che mediante ascensore.

E' composto da due vani letto, un vano soggiorno, una cucina, due wc ed un piccolo ripostiglio, per un valore totale della **superficie lorda** (escluso i balconi) pari a circa **125mq**, **superficie netta** pari a **110 mq**, ed una **superficie ragguagliata commerciale** (considerando i balconi con peso pari a 1/3) pari a circa **132 mq**. L'altezza netta interna è pari a circa 2.88m, e di 2.56m solo nel corridoio che divide i vani letto, ove è stato realizzato un controsoffitto [Cfr. *Allegato n.1-foto n.5b*].

Dall'ingresso dell'immobile [Cfr. *Allegato n.1- Foto n.5a,b*], attraverso un disimpegno [Cfr. *Allegato n.1- Foto n.5c,d*], si accede al vano cucina, posto sul fronte Nord-Est [Cfr. *Allegato n.1- Foto n.6a,b*], dotato di un piccolo balcone, e sul vano salone-soggiorno che si affaccia sul fronte Sud-Ovest attraverso un altro balcone [Cfr. *Allegato n.1- Foto da n.7 a n. 9 e n.18*]. Proseguendo dal disimpegno, in fondo è ubicato un piccolo ripostiglio [Cfr. *Allegato n.1- Foto n.14*], mentre sul fronte Nord Ovest si trovano il primo vano letto e il wc

[Cfr. Allegato n.1- Foto n.10 e n.12], e sul fronte Sud-Est l'altro vano letto e il wc2 [Cfr. Allegato n.1- Foto n.11 e n. 13]. Entrambi i vani letto e il wc1 si affacciano sul balcone fronte Nord-Ovest [Cfr. Allegato n.1- Foto n.15]. Sul balcone lato Nord-Est, ove si affaccia la cucina e il wc2, è ubicata una caldaia del tipo "non a condensazione" di cui non è presente il relativo libretto [Cfr. Allegato n.1- Foto nn.16-17]. L'immobile è dotato di radiatori per il riscaldamento e di condizionatori per la climatizzazione estiva.

Lo stato di manutenzione sia esterno che interno è buono, gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, schermati con persiane, la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura del tipo ducotone colorata, mentre quelle dei servizi sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2.00m. Catastralmente l'immobile è allineato al foglio 1 mappale 272 subalterno 24 [Cfr. Allegato n.3], categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq, escluse aree scoperte 129 mq, rendita 204,52€. Secondo il sopralluogo effettuato, l'immobile non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale. Si fa presente che la sottoscritta ha dovuto estrarre tale elaborato direttamente c/o la sede dell'Agenzia del Territorio, perché esso risulta intestato alla "COOPERATIVA EDILIZIA DOMUS TIRRENA A.R.L. con sede in Villafranca Tirrena", ma senza codice fiscale, e pertanto non è presente agli atti telematici del SISTER [Cfr. Allegato n.3].

L'immobile risulta ancora censito in ditta COOPERATIVA EDILIZIA DOMUS TIRRENA A.R.L. con sede in Villafranca Tirrena, per cui occorrerà procedere alla relativa voltura.

Inoltre, sono state effettuate verifiche sulla conformità urbanistica agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca, ove sono stati acquisiti i relativi titoli autorizzativi [Cfr. Allegato n.4]. Dall'analisi di tale documentazione, l'immobile risulta conforme ai sensi della CE in variante n.1 del 1994. E' stato acquisito, inoltre, il progetto relativo ai lavori di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico, ai sensi del D.L. 34/2020 (Cila ex legge 10) dell'aprile 2021 che, per quanto riferito dai tecnici preposti in ufficio e osservato durante il sopralluogo, non sono stati attuati per il corpo di fabbrica a cui appartiene l'oggetto di pignoramento.

**Si sottolinea che l'immobile pur essendo stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata, ai sensi dell'art.35 della legge n. 865 del 1971, oggi non è più soggetto ai vincoli di prezzo di rivendita ad esso relativo, né alle obbligazioni e vincoli a favore del comune, come dichiarato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca [Cfr. Allegato n.5]**

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati al presente elaborato peritale.

\*\*\*

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, la sottoscritta ha determinato il valore venale del bene, in funzione del mercato attuale, e non secondo i criteri dell'edilizia pubblica convenzionata, visto la dichiarazione dell'UTC di Villafranca [Cfr. Allegato n.5], nell'approccio del metodo di stima sintetico-comparativo.



**Destinazione urbanistica:**

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Equivalente
Immobile civile abitazione	125.00 mq	1	125.00 mq
Balconi	23.35 mq	0.3	7.00 mq
			<b>≈132,00</b>

**Sup. reale lorda**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture:

c.a.

Scale:

posizione: a rampe unica, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: singola anta a battente, materiale: alluminio-vetro.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

**METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO**

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo sono stati stabiliti i valori al mq della superficie commerciale, tenendo conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Preliminarmente, è stata effettuata una ricognizione dei parametri urbanistici, operando una distinzione legata alle destinazioni delle aree definite dagli strumenti di piano e delle zone di valenza omogenea. I dati economici raccolti relativi ai lotti appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare sono stati impiegati nel metodo "sintetico comparativo", Market Comparative Approach, al fine di stimare il più probabile valore venale.

L'approccio tiene conto del bene in oggetto definito come "subject" a confronto degli altri beni definiti come "comparables", in linea anche con gli standard di valutazione internazionale IVS (International Valuation Standards) e europei EVS (European Valuation Standards).

La comparazione dei valori reperiti per i lotti assunti a paragone è avvenuta attraverso l'utilizzo dei "coefficienti di omogeneizzazione", al fine di tenere conto dei fattori che più influenzano il mercato nella determinazione del valore venale del bene (es.: il coefficiente relativo alle caratteristiche intrinseche  $C_{Ci}$ , all'ubicazione  $C_{U}$ , alla destinazione urbanistica  $C_{du}$ , al riferimento temporale  $C_t$  e alla consistenza  $C_c$ ).

In riferimento alle caratteristiche intrinseche (coefficiente di omogeneizzazione  $C_{Ci}$ ) tutti i lotti presi in esame ricadono nella stessa zona di appartenenza secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I., edito e gestito dall'Agenzia del Territorio.

La media dei valori omogeneizzati, così dedotti, garantisce una stabilità del ragguglio effettuato, rientrando nell'ordinaria tolleranza estimale.

Consultando il sito dell'agenzia delle entrate ([www.agenziadeltterritorio.it](http://www.agenziadeltterritorio.it)) aggiornato al secondo semestre 2024, per la zona di codice B1, abitazioni civili destinazione residenziale, è stato rilevato che le quotazioni di mercato per la zona in questione oscillano tra €770/mq e €1100/mq. Valori confrontabili si riscontrano nel segmento fornito dal Borsino Immobiliare che, per la fascia media, porge un minimo di €631/mq, un massimo di €1037/mq, e un valore medio di €834/mq. Valori congrui al contesto urbano residenziale della zona, alle caratteristiche e destinazione, si rintracciano nelle analisi delle libere compravendite presso le agenzie

C:\Users\... \Documents\... \POTENTIALI VALUTATIVI DEL C.A. S. 11. 11. 0 00p. 0000202

immobiliari (Italcasa, Tempo Casa, ecc) che, per immobili siti nella stessa zona e con caratteristiche similari, restituiscono una forbice di valori variabile tra €950/mq e €1400/mq.

Tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di manutenzione e conservazione, delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a **€1200/mq**.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Ufficio Tecnico di Villafranca, Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Agenzie immobiliari: WikiCasa, Tecnocasa, Immobiliare.it, Tringali Case, TempoCase, ItalCase, ecc.

## 8.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento civile abitazione	132,00	€ 158.400,00	€ 158.400,00

<b>TOTALE</b>	<b>€158.400,00</b>
- Valore corpo:	€ 158.400,00
- Valore complessivo intero:	€ 158.400,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/2):	€ 79.200,00

### Riepilogo:

ID lorda	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento civile abitazione	132,00	€ 158.400,00 / € 79.200,00 (1/2)	

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 142.560,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: //

Spese condominiali

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

## 8.5. Prezzo base d' asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 142.560,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

05/08/2025

il perito  
ing. Barbara Potenzzone