

Tribunale di Messina
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **56/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice UGO SCAVUZZO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: dott. ing. Lorenzo Ficarra
Codice fiscale: FCRLNZ56T23E043H
Studio in: viale S. Martino 365 - 98123 Messina
Mobile: 3356676884
Email: ing.lorenzoficarra@tiscali.it
Pec: lorenzoc.ficarra@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via S. Cosimo 23 - Provinciale - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS nato a Messina il 31.08.1986 C.F. OMISSIS, foglio 237, particella 7, subalterno 12, indirizzo via S. Cosimo n. 23, scala A, interno 4, piano 1, comune Messina, categoria A/4, classe 4, consistenza 2.5 vani, superficie 54, rendita € 111,04

2. Stato di possesso

Bene: via S. Cosimo 23 - Provinciale - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: In affitto a OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via S. Cosimo 23 - Provinciale - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via S. Cosimo 23 - Provinciale - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001 - Appartamento

5. Comproprietari

Beni: via S. Cosimo 23 - Provinciale - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Proprietario esclusivo

6. Misure Penali

Beni: via S. Cosimo 23 - Provinciale - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via S. Cosimo 23 - Provinciale - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via S. Cosimo 23 - Provinciale - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: € 36.000,00

Beni in **Messina (ME)**
Località/Frazione **Provinciale**
via S. Cosimo 23

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La certificazione notarile sostitutiva, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c. L. 3 agosto n. 302), è stata redatta dal notaio OMISSIS con studio in Maddaloni (CE) OMISSIS, iscritto presso il Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE). L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Messina - Territorio Servizi Catastali come segue: U.i. ubicato in Messina via S. Cosimo n. 23 piano 1, in catasto: fg. 237, part. 7, sub 12, A/4, consistenza 2.5 vani, superficie catastale totale 54 mq escluse aree scoperte 52 mq, zona censuaria 1, rendita € 111,04 .

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

- **Compravendita** dell'intera u.i da parte di OMISSIS del 18.08.2017 rep. 386/308 in notar OMISSIS trascritto il 01.09.2017 ai nn. 21119/16302 da potere di OMISSIS nato a Messina il 09.10.1934 C.F. OMISSIS;
- **Compravendita** dell'intera u.i da parte di OMISSIS per atto di vendita ai rogiti del notaio OMISSIS di Messina del 04.12.1972 trascritto il 08.01.1973 ai nn. 838/794 da potere di OMISSIS nata a Messina il 13.05.1927: in detta formalità l'immobile viene riportato al fg. 257 (inesistente) in luogo del foglio corretto 237;
- **Ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 5808/544 del 05.03.2022 nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 03.02.2022 rep. 149751/20255 notaio OMISSIS (ME) a favore di IRFIS-FINSICILIA Finanziaria per lo Sviluppo della Sicilia SpA Palermo C.F. 00257940825 (Domicilio ipotecario eletto Palermo via Giovanni Bonanno n. 47), contro OMISSIS nato a Messina il 31.08.1986 C.F. OMISSIS OMISSIS Società a responsabilità limitata semplificata sede Milazzo (ME) C.F. OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 180.000,00 totale € 360.000,00 durata 10 anni, gravante su u.i. sita in Messina fg. 237 part. 7 sub 12

N.B.: Annotazione ad iscrizione n. 1053 del 14.04.2022 derivante da erogazione a saldo Trascrizione n. 10094/7862 del 16.04.2025 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 01.04.2025 rep. 1315 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello Messina a favore di IRFIS-FINSICILIA Finanziaria per lo Sviluppo della Sicilia SpA Palermo C.F. 00257940825 (Richiedente: Europa C.S. Srl per Irfis FinSicilia SpA via Giovanni Bonanno n. 47 - Palermo), contro OMISSIS nato a Messina il 31.08.1986 C.F. OMISSIS gravante su u.i. sita in Messina fg. 237 part. 7 sub 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Messina (ME) CAP: 98124 Provinciale, via S. Cosimo 23

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Messina il 31.08.1986 C.F. OMISSIS, foglio 237, particella 7, subalterno 12, indirizzo via S. Cosimo n. 23, scala A, interno 4, piano 1, comune Messina, categoria A/4, classe 4, consistenza 2.5 vani, superficie 54 mq, rendita € 111,04

Derivante da: Atto di compravendita del 18.08.2017 Pubblico Ufficiale OMISSIS sede Giardini-Naxos (ME) rep. n. 386 - nota presentata con modello unico n. 16302.1/2017 reparto PI di Messina in atti dal 01.09.2017

Confini: l'u.i. confina a Nord - Ovest con alloggio n. 5, a Nord -Est con via S. Cosimo e con alloggio n. 3, a Sud con ballatoio comune/cortile condominiale

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

L'u.i. fa parte di un complesso edilizio costruito dal Ministero dei Lavori Pubblici - Ufficio Speciale del Genio Civile Gestione Patrimoniale, opere dipendenti dal terremoto del 28.12.1908, consegnate al Comune di Messina con Verbale del 03.06.1942. Successivamente, l'u.i. è stata oggetto, successivamente, del rilascio della Concessione edilizia n. 9425 del 27.06.1988, per la "costruzione di un balcone nell'appartamento sito nel fabbricato di via S. Cosimo is. 14 bis pal. A in catasto fg. 257 part. 7 sub 12", trascritta nei registri immobiliari di Messina il 03.09.1988 reg. gen. d'ord. n. 28114 reg. part. n. 19611.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto della procedura è ubicato nel Comune di Messina nel quartiere denominato Provinciale, in via S. Cosimo n. 23. Il quartiere, a carattere prevalentemente residenziale, situato a Sud in zona centrale, risulta dotato di tutte le infrastrutture necessarie alla vita moderna. La zona risulta:

- vicina allo svincolo Gazzi della rete autostradale A 18 - Messina Catania ed A 20 Messina- Palermo,
- vicina al Policlinico Universitario,
- vicina ad istituti scolastici di istruzione primaria e secondaria,
- dotata delle urbanizzazioni primaria e secondaria,
- presenta prevalentemente insediamenti residenziali ma, a breve distanza, risultano ubicate numerose attività produttive.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Policlinico Universitario - Messina.

Servizi offerti dalla zona: Svincolo autostrada A18 - A20: Messina Gazzi (Buona), Svincolo autostradale A18 - A20: Messina Centro (Buona), Liceo E. Ainis (Buona), Istituto Superiore G. Minutoli (Buona), Istituto Tecnico Commerciale Statale Quasimodo (Buona), Casa Circondariale Messina, Mercato ortofrutticolo Vascone (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/commerciali/produttive

Importanti centri limitrofi: Zona Industriale Regionale.

Attrazioni paesaggistiche: Villa Dante.

Attrazioni storiche: Cimitero monumentale Messina.

Principali collegamenti pubblici: TPL ATM Messina - Buona, Svincolo Autostrada A18 - 1 km, Svincolo Autostrada A20 - 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

U.i. in affitto a OMISSIS

L'u.i. risultata affittata a OMISSIS nato a Messina il 13.01.1958, giusto contratto di affitto (4 + 4) del 12.07.2021 decorrenti dal 13.07.2021 al 12.07.2025, rinnovabile tacitamente. In sede di accesso, unitamente alla Custode Giudiziaria OMISSIS, l'u.i. era occupato dalla signora OMISSIS.

Dal certificato di residenza storico, rilasciato dal Comune di Messina del 18.09.2025 prot. 0277519/2025, l'esecutato risulta ivi residente a far data dal 03.04.2024 a tutt'oggi.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva contro; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00, a rogito Notaio OMISSIS in data 18/08/2017 ai nn. 386/308, registrato a Messina in data 01/09/2017 ai nn. 21119/16302

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non disponibile

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Tali somme, ai sensi del comma 20. dell'Ordinanza di incarico del G.E., sono ricomprese nella "riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto".

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D (56.30 kWh/mq anno)

Indice di prestazione energetica: L'APE è stato rilasciato/caricato nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, dall'ing. OMISSIS, ID 464077, in data 12.agosto 2017, per uso "Passaggio di Proprietà", validità 10 anni.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non documentate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, in data 18/08/2017, ai nn. 386; registrato a Messina, in data 01/09/2017, ai nn. 16302.1/2017.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 9425

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia per lavori: Costruzione di un balcone sull'appartamento sito in un fabbricato di via S. Cosimo is. 14 bis pal. A

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/04/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 27/06/1988 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

L'u.i. risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Messina.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	L'edificio è stato costruito per scopi sociali
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

L'u.i. risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Messina.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'u.i. oggetto della procedura fa parte di un edificio con strutture portanti in cemento armato, post terremoto, a 4 elevazioni f.t., edificato dal Ministero dei Lavori Pubblici - Ufficio Speciale del Genio Civile di Messina Gestione Patrimoniale in esecuzione della L. 21 agosto 1940 XVIII n. 1289 e R.D. 29.12.1941 XX n. 1617, consegnato al Comune di Messina con verbale del 03.06.1942.

L'appartamento, situato al primo piano (2^a el. f.t.), è costituito da: vano soggiorno ingresso con zona cottura, vano WC e stanza da letto. Lato via S. Cosimo l'u.i. è dotata di balcone, di sufficienti dimensioni, oggetto di concessione edilizia.

L'accesso all'u.i. avviene dal scale condominiali e da un ballatoio comune aperto (su balcone) che disimpegna altra u.i. confinante.

Detti locali risultano areati ed illuminati direttamente. Le rifiniture dell'u.i. allo stato risultano di tipo economico - popolare risalenti, presumibilmente, alla data di costruzione.

L'isolato è costituito da più scale con ampio cortile interno, con ingresso da via S. Cosimo e, a Sud, da via Marche.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 54,00

E' posto al piano: 1^a p. (2^a el. f.t.)

L'edificio è stato costruito nel 1940

L'edificio non risulterebbe oggetto di ristrutturazione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.86 m circa

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'u.i. all'interno risulta in discrete condizioni, ancorché in uno stato di pulizia pessimo.

L'edificio esternamente necessita di importanti opere di ristrutturazione presentando notevoli ammaloramenti delle strutture in c.a. e dei prospetti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **scarse**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni '90
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è dotato di interruttore generale magnetotermico-differenziale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

U.i.: A/4 - superficie catastale totale: 54 mq, escluse aree scoperte 52 mq. La consistenza dell'u.i. è stata valutata secondo lo standard dell'Agenzia delle Entrate. La superficie commerciale è pari alla somma: - della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dagli interni e perimetrali; - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione vani principali e accessori diretti: è stata determinata misurando la superficie al lordo delle muraure interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
		54,00		54,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. Balcone

Posto al piano 1[^] (2[^] el. f.t.)

Valore a corpo: la superficie "omogeneizzata" è già compresa in quella totale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

La stima è stata effettuata applicando il metodo sintetico comparativo attraverso un'analisi dei prezzi di mercato per beni analoghi o simili, sulla scorta delle indagini esperite in loco e/o estratte dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) o reperite presso agenzie immobiliari operanti nel territorio o dai borsini immobiliari.

Sulla scorta dei suddetti valori sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando dei coefficienti per l'adeguamento e le correzioni dei valori di stima relativamente alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione, per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In particolare, è stato tenuto conto di una molteplicità di fattori, quali: tipologia edilizia residenziale: edifici, ville/case unifamiliari, autorimesse, box, posti auto coperti e/o scoperti; tipologia del costruito: lusso, civile, economico popolare, rurale; corti e/o terreni aggraffati; caratteristiche posizionali, dimensionali (misurate secondo lo standard dell'AdE), funzionali, dotazioni impiantistiche, costi annui di gestione propri e condominiali, estetiche e sociali della zona cittadina in questione; stato di conservazione dell'edificio (vetustà); stato legittimo dell'immobile (regolarità urbanistica, agibilità/abitabilità),

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;
 Uffici del registro di Messina;
 Ufficio tecnico di Messina;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'u.i., oggetto della procedura, ricade in zona centrale, con costruzioni variegate: edilizia popolare e recente;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):
 AdE - Osservatorio del Mercato Immobiliare:

La zona ricade:

- Comune di Messina
- Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE - ZONA FALCATA
- codice di zona: C5
- tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - popolare
- destinazione: residenziale

Le quotazioni disponibili, per questa tipologia di immobili, relative al 2^ semestre 2024, per:

- Stato di conservazione: normale
- Valore di Mercato riferito alla superficie Lorda (L): (670 - 1000) €/mq
- Valore di mercato posti auto scoperti: (320 - 480) €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

I valori di mercato medi della zona, per destinazione principale, assunti ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'u.i. oggetto della procedura, è pari a circa 700 €/mq .

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari/Borsini mercato immobiliare

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Balcone**

La stima del valore venale dell'u.i. è stata effettuata con diversi metodi allo scopo di ottenere il più probabile valore di mercato.

In particolare, sono stati utilizzati:

- stima sintetica a vista dell'intero corpo,
- stima sintetica comparative parametrica (semplificata),
- Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito),
- Market approach.

➤ Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 40.500,00
➤ Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)	€ 40.500,00
Aggiustamento valore ordinario:	
assenza di garanzie per vizi del bene venduto detrazione 10%	€ 4.050,00
Valore finale	€ 36.450,00
➤ Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)del corpo	
Reddito lordo annuo: € 2400,00	
Saggio capitalizzazione riferito al Reddito Lordo: 0.06	€ 40.000,00
Aggiustamento valore ordinario:	
assenza di garanzie per vizi del bene venduto detrazione 10%	€ 4.000,00
Valore finale	€ 36.000,00

➤ **Market Approach:**

La superficie commerciale (Sc) è stata computata secondo le Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

Superficie commerciale (Sc): 54 mq

Adeguamenti e correzioni di stima - coefficienti correttivi:

- U.i. libera: 1 (occupato dall'esecutato)
- Piano primo senza ascensore: 0,90
- Stato di conservazione: 0.9
- Luminosità: 1,10 (luminoso)
- Esposizione e vista: 1,00 (mista)
- Età edificio: 0,85 (edificio con età oltre i 40 anni in stato scadente)
- Impianto riscaldamento autonomo: 0.95 (assente)

moltiplicando tra loro i suddetti coefficienti si ottiene il Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile che è pari a 0,72. Il valore unitario assunto è quello OMI (dato disponibile 2^a semestre 2004):

Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale - valore riferito alla superficie Lorda valutata secondo gli standard - (670 - 1000) €/mq, per cui:

- assunto un valore unitario pari a: 1000 €/mq
- valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima: $1000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,72 = 720,00 \text{ €/m}^2$, si ha:

Valore dell'immobile: $54,00 \text{ m}^2 \times 720,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 39.000,00$ in c.t., a cui vanno detratte:

- assenza di garanzie per vizi del bene venduto (10 %): € 3.900,00

Valore finale

€ 35.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso balcone	54,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 36.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

L'u.i. è stata costruita per scopi sociali.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. in oggetto è pari ad € 36.00/00 (diconsi Euro trentaseimila/00).

Messina, lì 20.10.2025

**L'Esperto alla stima
dott. ing. Lorenzo Ficarra**



Lorenzo Ficarra