



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.P.A. E PER ESSA CF LIBERTY SERVICING SPA OGGI AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Nicolo' Trimarchi**

CF: TRMNCL70M09F158H

con studio in MESSINA (ME) Viale San Martino, 325

telefono: 090695357

email: studiotecnicotrimarchi@gmail.com

PEC: nicolo.trimarchi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**cantina** a SAVOCA Via Scorsonello, frazione C.da Scorsonello, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera in complesso residenziale sita in Via Scorsonello nel Comune di Savoca.

Il borgo di Savoca è arroccato sopra un colle roccioso, ha un'estensione di circa 8 km<sup>2</sup> e si trova a 303 metri sul livello del mare. Savoca è costituito da un borgo medioevale ormai scarsamente popolato.

Il fabbricato oggetto di stima ricade all'estremità del Comune, in zona antropizzata adiacente al centro abitato di Santa Teresa di Riva, comune rivierasco della costa ionica messinese, per cui gli abitanti del complesso edilizio usufruiscono dei servizi delle infrastrutture del suddetto comune.

Anche dal punto di vista commerciale il fabbricato risente delle caratteristiche dell'abitato di Santa Teresa di Riva.

L'unità edilizia confina a nord con Via Scorsonello, ad est ed ad ovest con fabbricati di proprietà di altre ditte e, infine, a sud con strada condominiale.

Il complesso edilizio è ubicato in zona esterna al traffico veicolare intenso e pertanto gode di tranquillità e salubrità dell'aria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,30.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1251 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 51, classe 2, consistenza 51 mq, rendita 139,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SCORSONELLO SAVOCA, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

**B**

**appartamento** a SAVOCA Via Scorsonello, frazione C.da Scorsonello, della superficie commerciale di **154,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1251 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, rendita 430,21 Euro, indirizzo catastale: VIA SCORSONELLO SAVOCA, piano: T - 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,46 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.198,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.418,30
Data della valutazione:	16/10/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. ██████████ senza alcun titolo

### 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 16/06/2011 a firma di ██████████ ai nn. ██████████ di repertorio, iscritta il 20/06/2011 ai nn. ██████████, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A., contro ██████████, derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso.

Importo ipoteca: € 273.103,00.

Importo capitale: € 136.551,99.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 22/03/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Messina ai nn. ██████████ di repertorio, trascritto il 19/04/2021 ai nn. ██████████ a favore di BANCO BPM S.P.A., contro ██████████ derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/03/2000 a firma di notaio ██████████ ai nn. ████████ di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. ██████████ Da potere di ██████████ l. sede Messina (ME) C.F. ██████████

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 17/90, intestata a ██████████, germani ██████████, per lavori di costruzione di un complesso edilizio di quattro corpi di fabbrica per complessive 13 unità abitative a due elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, presentata il 12/02/1990 con il n. ████████ di protocollo, rilasciata il 14/06/1990 con il n. 17/90 di protocollo, agibilità del 02/12/1996. Rilasciata Autorizzazione di Abitabilità per i piani terra e primo e di agibilità per il piano cantinato.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



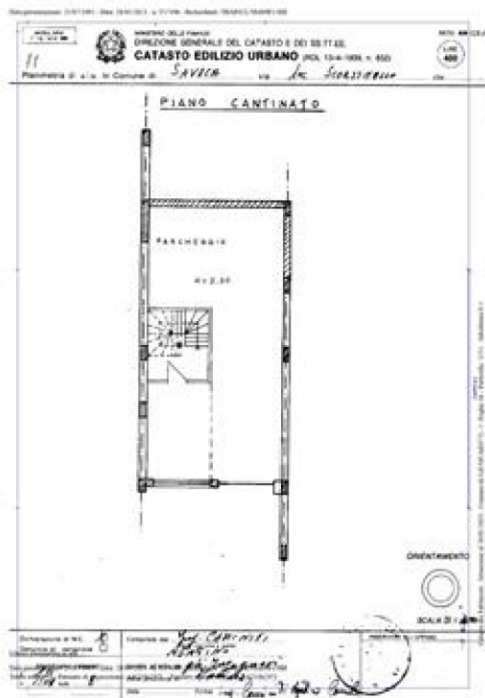


immagine n. 01: planimetria sub. 8

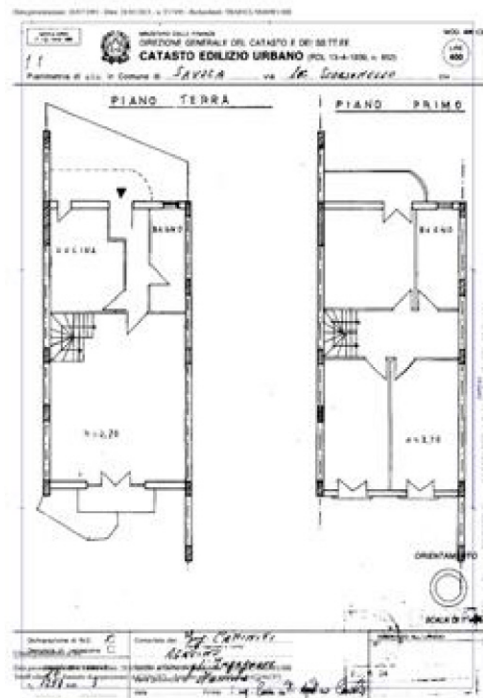


immagine n. 02: planimetria catastale piani T e I

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità tra il progetto presentato e quanto realizzato (diversa distribuzione interna, difformità delle aperture esterne, della scala interna, dei balconi, etc)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a tutte le elevazioni.

Con certificato del 25/05/1996 il Sindaco dichiara la conformità urbanistica delle unità abitative oggetto di C.E. n. 17/90, ad esclusione della villetta n. 12. In data 02/12/1996 è stato rilasciato certificato di agibilità e agibilità.

CELLE 2-3-6-7-9-10-11-12

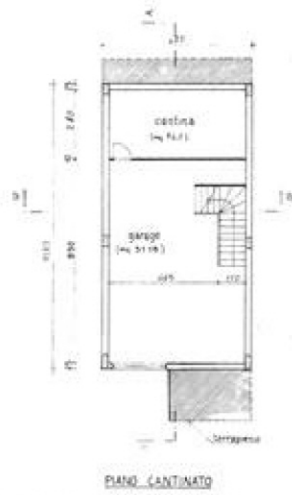


immagine n. 03: progetto autorizzato - piano cantinato

CELLE 1-2-5-8-10-11-12



immagine n. 04: progetto autorizzato - piano terra

CELLE 1-2-3-4-6-7-9-10-11-12

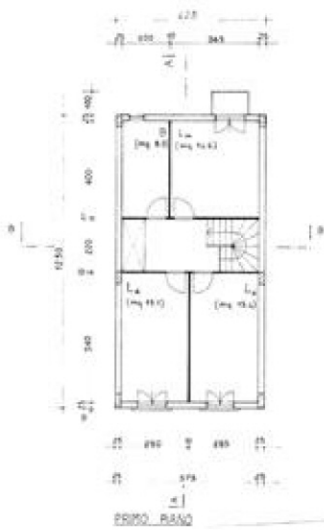


immagine n. 05: progetto autorizzato - piano primo

CELLE 1-2-3-4-6-7-9-10-11-12

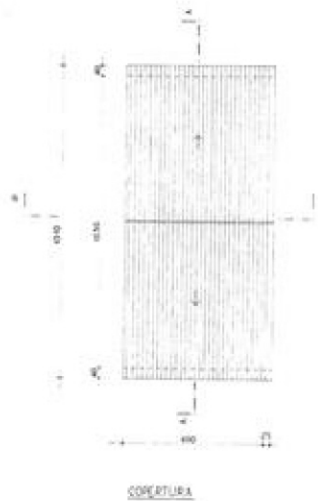


immagine n. 06: progetto autorizzato - copertura



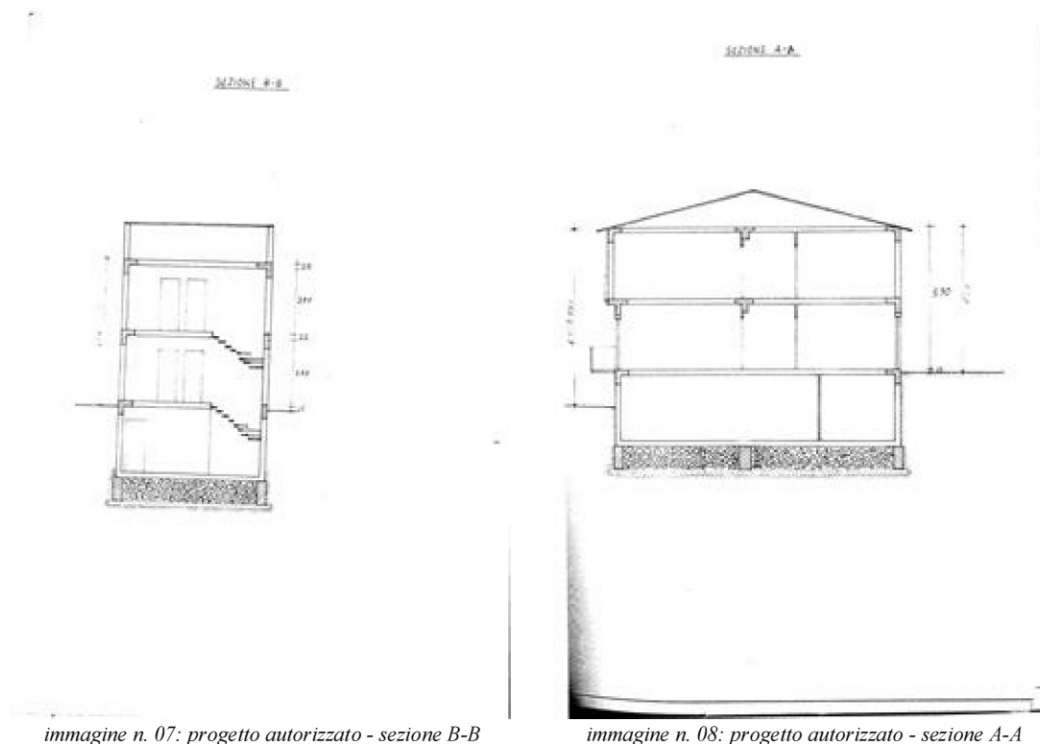


immagine n. 07: progetto autorizzato - sezione B-B

immagine n. 08: progetto autorizzato - sezione A-A

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAVOCA VIA SCORSONELLO, FRAZIONE C.DA SCORSONELLO

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a SAVOCA Via Scorsonello, frazione C.da Scorsonello, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Villetta a schiera in complesso residenziale sita in Via Scorsonello nel Comune di Savoca.

Il borgo di Savoca è arroccato sopra un colle roccioso, ha un'estensione di circa 8 km<sup>2</sup> e si trova a 303 metri sul livello del mare. Savoca è costituito da un borgo medioevale ormai scarsamente popolato.

Il fabbricato oggetto di stima ricade all'estremità del Comune, in zona antropizzata adiacente al centro abitato di Santa Teresa di Riva, comune rivierasco della costa ionica messinese, per cui gli abitanti del complesso edilizio usufruiscono dei servizi delle infrastrutture del suddetto comune.

Anche dal punto di vista commerciale il fabbricato risente delle caratteristiche dell'abitato di Santa Teresa di Riva.

L'unità edilizia confina a nord con Via Scorsonello, ad est ed ad ovest con fabbricati di proprietà di altre ditte e, infine, a sud con strada condominiale.

Il complesso edilizio è ubicato in zona esterna al traffico veicolare intenso e pertanto gode di tranquillità e salubrità dell'aria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,30.

Identificazione catastale:



- foglio 16 particella 1251 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 51, classe 2, consistenza 51 mq, rendita 139,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SCORSONELLO SAVOCA, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



*foto n. 01: cancello di accesso all'area condominiale*



*foto n. 02: vista dell'immobile dalla strada pubblica*



*foto n. 03: ingresso al piano cantinato dalla strada condominiale*



*foto n. 04: interno parcheggio*



*foto n. 05: interno unità catastale*



*foto n. 06: interno immobile*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Teresa di Riva (ME), Taormina (ME)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Taormina, Messina, Catania.







immagine n. 09: Comune di Taormina



immagine n. 10: Comune di Messina



immagine n. 11: Comune di Catania

## SERVIZI

farmacie

ottimo ★★★★★★★★★★

asilo nido

buono ★★☆☆★★★★★★

negozi al dettaglio

ottimo ★★★★★★★★★★

scuola elementare

ottimo ★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

ottimo ★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

ottimo ★★★★★★★★★★

supermercato

buono ★★☆☆★★★★★★

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante stazione di Santa Teresa di Riva -  
1,8 km

ottimo ★★★★★★★★★★

autostrada distante casello Roccalumera A18 - 6,4  
km

buono ★★☆☆★★★★★★

aeroporto distante aeroporto di Catania - 75,6 km

eccellente ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆★★★★★★

luminosità:

nella media ★★☆☆★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★☆☆★★★★★★

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆★★★★★★

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★★★★★★★★★

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano cantinato ha destinazione parcheggio e l'accesso carrabile all'unità è consentito da un ampio serramento metallico con apertura basculante posto sulla strada condominiale.



Mediante una scala interna è possibile raggiungere il piano superiore, costituente il lsuccessivo punto B.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* , il rivestimento è realizzato in intonaco civile

eccellente ★★★★★★★★★★

*infissi esterni:* porta basculante realizzati in metallico

ottimo ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di graniglia

ottimo ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

ottimo ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	74,00	x	100 %	=	74,00
<b>Totale:</b>	<b>74,00</b>				<b>74,00</b>

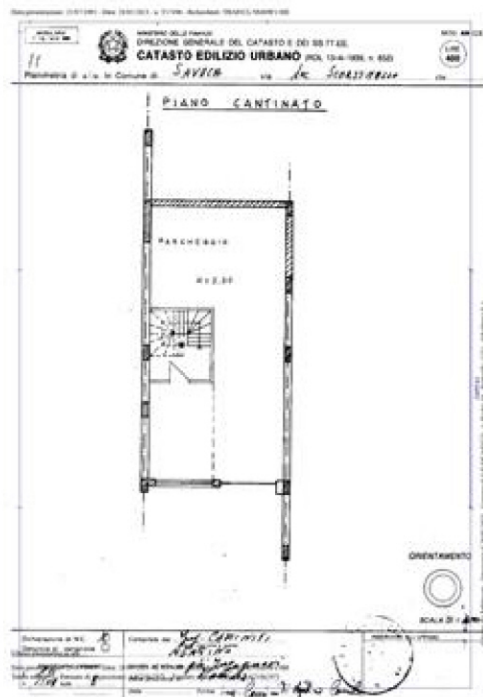


immagine n. 12: planimetria catastale dell'immobile

**VALUTAZIONE:**

tecnico incaricato: Nicolo' Trimarchi

Pagina 10 di 21



## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/10/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1/2014

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare composta due elevazioni fuori terra più seminterrato e sottotetto. Il piano terra ed il piano primo sono appartamenti costituiti da un ampio locale soggiorno-pranzo e angolo cottura, n. 2 camere da letto, un wc, un bagno e n. 2 ripostigli. Il locale seminterrato è catastalmente adibito a deposito, cantina e garage. Il sottotetto non abitabile costituisce una intercapedine d'aria per l'isolamento termico degli ambienti sottostanti.

Indirizzo: frazione Scorsonello, Via Scorsonello n. 57 - Savoca (ME)

Superfici principali e secondarie: 309

Superfici accessorie:

Prezzo: 199.000,00 pari a 644,01 Euro/mq

Valore Ctu: 262.900,00 pari a: 850,81 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 262.900,00 pari a: 850,81 Euro/mq

Distanza: 124.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 38/2018

Descrizione: Quota pari ad un mezzo indiviso del fabbricato, allo stato rustico, a due el. f.t., privo di murature perimetrali, finiture e impianti, da destinarsi, secondo progetto, a soggiorno -cucina a P. T. e a vano letto e bagno a P. 1° e quota pari ad un mezzo indiviso del limitrofo terreno di complessive ca 97, nell'intero.

Indirizzo: Via San Giovanni Savoca, ME

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.900,00 pari a 380,41 Euro/mq

Valore Ctu: 24.300,00 pari a: 250,52 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.300,00 pari a: 250,52 Euro/mq

Distanza: 1,535.00 m

Numero Tentativi: 1

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 220,00

Valore massimo: 315,00



Note: 2 semestre anno 2022 Comune di Savoca zona centrale codice zona B2 valore riferito a box in stato conservativo normale.

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 510,00

Valore massimo: 770,00

Note: 2 semestre anno 2022 Comune di Santa Teresa di Riva zona centrale codice zona B1 valore riferito a box in stato conservativo normale.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero la fruibilità, l'esposizione, i collegamenti, ecc. nonché lo stato di fatto accertato (ovvero le buone condizioni di manutenzione dell'immobile), in virtù dell'indagine di mercato eseguita dallo scrivente dalla quale è emerso che immobili in aree limitrofe a quelle dell'immobile oggetto di stima (così come riportati al paragrafo precedente) sono stati venduti con un prezzo al metro quadro pari a 650,00 €, accertato inoltre il range riportato all'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del II semestre 2022 per box in condizioni normali ubicati nel Comune di Savoca variabile tra 220,00 e 315,00 € al mq, mentre per box posti sul territorio del Comune di Santa Teresa di Riva, abitato che data l'ubicazione dell'immobile influenza maggiormente dal punto di vista commerciale, varia da 510,00 a 770,00 € al mq.

Per il garage in questione si ritiene congruo l'importo di 600,00 € al mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 600,00 = **44.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.400,00**

BENI IN SAVOCA VIA SCORSONELLO, FRAZIONE C.DA SCORSONELLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a SAVOCA Via Scorsonello, frazione C.da Scorsonello, della superficie commerciale di **154,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1251 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, rendita 430,21 Euro, indirizzo catastale: VIA SCORSONELLO SAVOCA, piano: T - 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.





*foto n. 07: piano terra - cucina*



*foto n. 08: piano terra - bagno*



*foto n. 09: piano terra - soggiorno*



*foto n. 10: piano terra - soggiorno*



*foto n. 11: piano terra - scala*



*foto n. 12: impianto di climatizzazione invernale ed estiva*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Teresa di Riva (ME), Taormina (ME)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Taormina, Messina, Catania.





immagine n. 09: Comune di Taormina



immagine n. 10: Comune di Messina



immagine n. 11: Comune di Catania

## SERVIZI

farmacie  
 asilo nido  
 negozi al dettaglio  
 scuola elementare  
 scuola per l'infanzia  
 scuola media inferiore  
 supermercato

ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante stazione di Santa Teresa di Riva -  
 1,8 km  
 autostrada distante casello Roccalumera A18 - 6,4  
 km  
 aeroporto distante aeroporto di Catania - 75,6 km

ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 eccellente ★★☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

buono ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I piani terra e primo hanno destinazione abitativa; al piano terra si trovano soggiorno, cucina abitabile e bagno, al piano superiore n° 3 camere da letto con servizio igienico.



L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

La copertura è del tipo inclinata a due falde.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: ante a battente realizzati in legno.  
vetri doppi

ottimo 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle in gres

ottimo 

*rivestimento interno*: posto in parete cucina e servizi igienici realizzato in elementi in ceramica

ottimo 

*infissi esterni*: scuretti esterni a sportello realizzati in legno

ottimo 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: non rilevabile

ottimo 

*idrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile

ottimo 

*termico*: HP aria-aria con alimentazione in elettrica  
conformità: non rilevabile

ottimo 



foto n. 13: piano primo - camera 1



foto n. 14: piano primo - bagno



foto n. 15: piano primo - camera 2

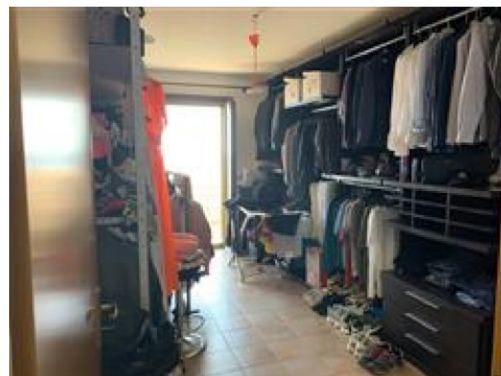


foto n. 16: piano primo - camera 3





foto n. 17: piano primo - balcone

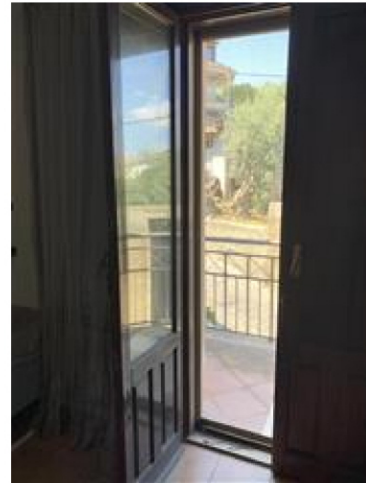


foto n. 18: particolare infissi esterni

CLASSE ENERGETICA:

[64,01 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230913-083093-49754 registrata in data 13/09/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra - superficie coperta	72,50	x	100 %	=	72,50
piano terra - aree scoperte	20,00	x	30 %	=	6,00
piano primo - superficie coperta	74,40	x	100 %	=	74,40
piano primo - aree scoperte	5,20	x	30 %	=	1,56
<b>Totale:</b>	<b>172,10</b>				<b>154,46</b>





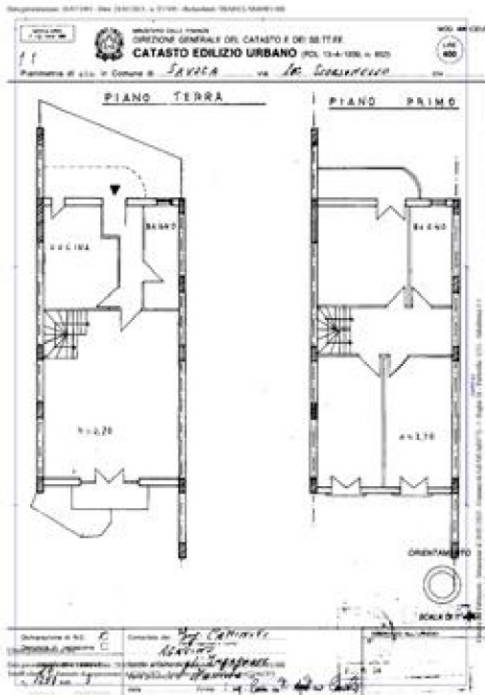


immagine n. 13: planimetria catastale

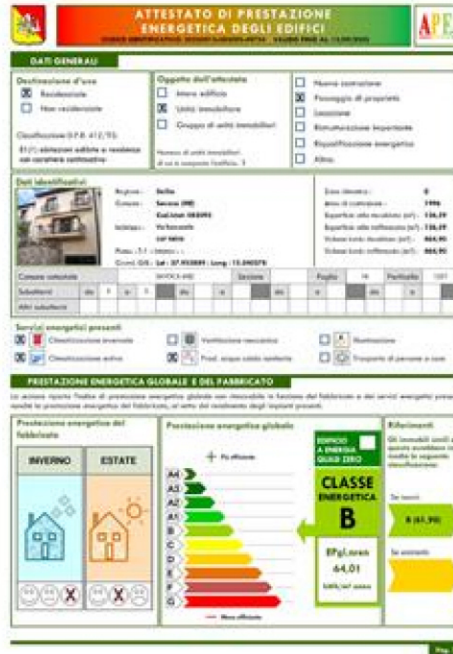


immagine n. 14: Attestato di Prestazione Energetica redatto da professionista incaricato dal proprietario - pag. 1

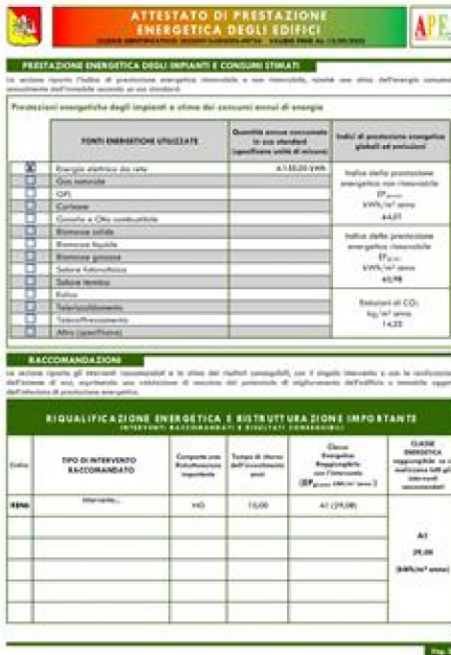


immagine n. 15: Attestato di Prestazione Energetica redatto da professionista incaricato dal proprietario - pag. 2



immagine n. 16: Attestato di Prestazione Energetica redatto da professionista incaricato dal proprietario - pag. 3



Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 38/2018

Descrizione: Quota pari ad un mezzo indiviso del fabbricato, allo stato rustico, a due el. f.t., privo di murature perimetrali, finiture e impianti, da destinarsi, secondo progetto, a soggiorno –cucina a P. T. e a vano letto e bagno a P. 1° e quota pari ad un mezzo indiviso del limitrofo terreno di complessive ca 97, nell'intero.

Indirizzo: Via San Giovanni Savoca, ME

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.900,00 pari a 380,41 Euro/mq

Valore Ctu: 24.300,00 pari a: 250,52 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.300,00 pari a: 250,52 Euro/mq

Distanza: 1,535.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 560,00

Valore massimo: 820,00

Note: 2 semestre anno 2022 Comune di Savoca zona centrale codice zona B2 valore riferito ad abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale.

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: 2 semestre anno 2022 Comune di Santa Teresa di Riva zona centrale codice zona B1 valore riferito ad abitazioni civili in stato conservativo normale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero la fruibilità, l'esposizione, i collegamenti, ecc. nonché lo stato di fatto accertato (ovvero le buone condizioni di manutenzione dell'immobile), in virtù dell'indagine di mercato eseguita dallo scrivente dalla quale è emerso che immobili in aree limitrofe a quelle dell'immobile oggetto di stima (così come riportati al paragrafo precedente) sono stati venduti con un prezzo al metro quadro pari a 650,00 €, accertato inoltre il range riportato all'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del II semestre 2022 per immobili in condizioni normali ubicati nel Comune di Savoca variabile tra 560,00 e 820,00 € al mq, mentre per abitazioni poste sul territorio del Comune di Santa Teresa di Riva, abitato che data l'ubicazione dell'immobile influenza maggiormente dal punto di vista commerciale, varia da 1.100,00 a 1.550,00 € al mq.

Per l'immobile in questione si ritiene congruo, con destinazione d'uso abitazione in buone condizioni ed in classe energetica B, come da certificato prodotto dalla proprietà, l'importo di 1.300,00 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,46 x 1.300,00 = **200.798,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 200.798,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 200.798,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore venale al momento attuale, si è proceduto all'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di denaro ed un determinato bene in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene in regime di normalità.

Pertanto si è ritenuto confacente procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo del bene paragonando quest'ultimo ad immobili di pari caratteristiche ed appetibilità operando le aggiunte e detrazioni del caso, individuando quale parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

Quindi si sono indagati i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2 semestre anno 2022) ed in ultimo si è eseguita una ricerca di mercato (operata presso agenzie immobiliari operanti sul territorio nonché visionando i siti internet di queste ultime).

In ultimo si evidenzia che la superficie commerciale è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva (calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà) e delle superfici di accessori e pertinenze a cui saranno applicati i coefficienti riduttivi riportati nell'Allegato C del D.P.R. 138/1998.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Savoca (ME), agenzie: operanti sul territorio

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	cantina	74,00	0,00	44.400,00	44.400,00
B	appartamento	154,46	0,00	200.798,00	200.798,00
				<b>245.198,00 €</b>	<b>245.198,00 €</b>



---

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.198,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	€. 36.779,70
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.418,30

data 16/10/2023

il tecnico incaricato  
Nicolo' Trimarchi

