



## TRIBUNALE ORDINARIO – MESSINA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 122/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CF LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2021

TECNICO INCARICATO:

**RANIERI VELINI**

CF: VLNRNR75D05G273G

con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA 480

telefono: 0903501144

fax: 0903501144

email: [veliniraniei@libero.it](mailto:veliniraniei@libero.it)

PEC: [ranieri.velini@ingpec.eu](mailto:ranieri.velini@ingpec.eu)



# LOTTO 1

## 1.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA -

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

**Corpo a)** Intera piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso “Le Terrazze sul Mare”, corpo 2, posto ai piani terra, primo e secondo, composto al piano terra da salone, cucina, bagno, ampio balcone e giardino, al piano primo da tre camere, bagno, disimpegno e balcone e al secondo piano da terrazza esclusiva.

Il fabbricato del quale fa parte l’unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I rompenti sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. I tramezzi sono realizzati con laterizi di spessore 80 mm e rifiniti con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un’altezza di 1,80 metri.

Gli infissi esterni sono del tipo scorrevole (ad eccezione di quelli dei bagni che sono a battente), in alluminio a taglio termico con doppi vetri, oscurati con avvolgibili in alluminio coibentato. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di accesso è del tipo blindato.

L’appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia. L’acqua calda sanitaria è prodotta da scaldino a gas. L’approvvigionamento del gas avviene con bombole.

Per la distribuzione interna dell’appartamento si rimanda alla planimetria allegata.



#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 42 (ex sub. 14 e 23)**, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 141 mq (totale escluso aree scoperte 120 mq), rendita 255,65 euro, indirizzo catastale: Contrada Bardaro piano T-1-2, intestato a [REDACTED] [REDACTED], proprietà 1/1 dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/12/2021 protocollo n. ME0111600 in atti dal 22/12/2021 FUSIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24062.1/2021)

#### COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord-est con spazio condominiale;

a sud-est con spazio condominiale;

a sud-ovest con spazio condominiale e con altre unità immobiliari (sub. 13, 22 e 30);

a nord-ovest con terrapieno.

### **1.2 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e/o cose.

### **1.3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **1.3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*1.3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*1.3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*1.3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*



*1.3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

***1.3.2.1. Iscrizioni:***

**IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04/02/2010 ai nn. 3541/421, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 27/01/2010 ai rogiti del Notaio Giuseppe Bruni con sede in Messina, rep. 93981/24692, a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED], per un montante ipotecario di € 1.620.000,00 ed un capitale di € 810.000,00 della durata di 10 anni.

***1.3.2.2. Pignoramenti:***

**ATTO DI PIGNORAMENTO** trascritto il 07/08/2020 ai nn. 17583/12887, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato il 03/08/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina, rep. 1688/2020, a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED].

*1.3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*

*1.3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**1.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non è stato costituito condominio per il fabbricato al quale appartengono i beni in oggetto. Pertanto non è possibile indicare le spese di gestione annua, né quelle straordinarie già



deliberate ma non ancora scadute, né quelle scadute ed insolute alla data della perizia, né i millesimi condominiali.

### **1.5 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 100/100 in forza di ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Bruni Giuseppe da Messina rep. n. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647, da potere di [REDACTED]

#### **Dal 24/11/2000 al 27/01/2010:**

[REDACTED] per la quota di 100/100 (relativamente al terreno di costruzione identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 715) in forza di ATTO DI VENDITA del 24/11/2000 a firma del notaio Puglisi Maria Flora da Messina rep. n. 20065, trascritto a Messina il 16/12/2000 ai nn. 28240/23568, da potere di [REDACTED]

**Successiva rettifica della trascrizione del suddetto atto con nota del 13/11/2001 ai n.r. 27738/23211.**

#### **Dal 18/05/1979 al 24/11/2000:**



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/5 di piena proprietà, in virtù di denuncia di successione Ufficio del Registro di Messina registrata in data 19/11/1979 rep. n. 2/1463 e trascritto a Messina il 05/07/1980 ai nn. **13582/12063** in morte di [REDACTED].

[REDACTED]. Risulta accettazione tacita con atto ai rogiti del notaio Puglisi Maria Flora da Messina in data 24/11/2000 rep. n. 20065 trascritto il 17/04/2018 ai nn. 8755/6678 in morte di [REDACTED].

**Dal 08/05/1958 al 18/05/1979:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà (relativamente al terreno identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 91) in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Nunzio Arrigo da Messina del 08/05/1958 registrato al n. 5040 e trascritto il 26/05/1958 ai nn. **8162/7579** da potere di [REDACTED].

N.B.: Si segnala costituzione di servitù per il diritto di collocare, ricollocare e mantenere e mantenere gli impianti di scarico delle acque nere della [REDACTED], proprietaria delle [REDACTED] costituenti il terzo corpo di fabbrica del complesso cui appartiene il bene staggito ed al quale sono collegati gli scarichi di tutto il complesso turistico, a favore del suddetto fabbricato e contro il fondo di proprietà [REDACTED].



[REDACTED], identificato in catasto fabbricati al foglio 13 part. 765, sub. 2, 3, 4, 5 del Comune di Itala, giusta scrittura privata del 08/11/2017.

### **1.6 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/1992 del 22/04/1992**, rilasciata dal Comune di Itala a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per la costruzione di un complesso residenziale di villeggiatura in Itala c/da Bardaro.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/2002 del 05/04/2002** rilasciata dal Comune di Itala a [REDACTED] per lavori di

costruzione di un complesso turistico residenziale in località Bardaro del comune di Itala.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 21/01/2010** rilasciata dal Comune di Itala a [REDACTED] per il

completamento delle opere di finitura per i lavori per la costruzione di un complesso turistico da sorgere in Itala c.da Bardaro.

**AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO NELLA RETE FOGNARIA n. 741 del 26/01/2018.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 15992 del 28/05/1994** rilasciata dal **Genio Civile di Messina** alla [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala



**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 33033 del 13/11/2000 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 25147 del 09/10/2003 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE ai corpi 1 e 2 relativamente alla creazione di bucatore nei solai per l’inserimento di scale prefabbricate e realizzazione dei lanternini scala sui corpi 1 e 2B.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 18516 del 06/09/2004 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE relativa alle opere di sostegno, opere speciali.**

**AGIBILITA’: ASSENTE**

## **1.7 – GIUDIZI DI CONFORMITA’**

### **1.7.1 CONFORMITA’ URBANISTICA ED EDILIZIA: NON CONFORME**

Non risultano mai stati depositati la comunicazione di fine lavori, la relazione a struttura ultimata *ex art. 65 D.P.R. 380/01* (già art. 6 L. 1086/71) ed il collaudo statico *ex art. 67 D.P.R. 380/01* (già art. 7 L. 1086/71). In assenza del deposito di tali adempimenti non è possibile dare in uso l’immobile in oggetto (art. 75 D.P.R. 380/01) né ottenere l’agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01).

La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito presso lo sportello unico del Comune di Itala e presso il Genio Civile di Messina di comunicazione di fine lavori, di





relazione a struttura ultimata e di collaudo statico, conforme alle prescrizioni del cap. 11 delle NTC 2018, redatti rispettivamente dal direttore dei lavori e dal collaudatore nominati nella denuncia di inizio lavori depositata al Genio Civile o in assenza di questi da tecnici in possesso dei requisiti normativi per la redazione dei suddetti documenti.

I costi per la suddetta regolarizzazione sono stimati in € 1.987,00, quale quota parte spettante all'unità immobiliare in oggetto della maggior somma, stimata in € 20.740,00, necessaria al pagamento delle indagini sui materiali, delle spettanze tecniche per la redazione della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico dell'intero fabbricato e degli oneri fiscali sulle competenze.

**N.B.:** i suddetti costi sono stimati nell'ipotesi che non si renda necessario alcun adeguamento sismico, circostanza non valutabile in sede della presente relazione.

I tempi per la regolarizzazione dei suddetti abusi sono stimati in 60 giorni.

Il grado di criticità delle suddette difformità è elevato.

#### **1.7.2 CONFORMITA' CATASTALE: CONFORME**

La conformità catastale del bene è stata acquisita a seguito di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente con deposito di modello DOCFA registrato dall'Agenzia del Territorio con prot. n. ME0111600 del 22/12/2021.

**N.B.:** a seguito del suddetto aggiornamento catastale gli immobili in oggetto, originariamente identificati al catasto fabbricati al foglio 13 part. 808, sub. **14 e 23**, sono oggi identificati al foglio 13, part. 808, sub. **42**

#### **1.7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: NESSUNA DIFFORMITA'**

**N.B.:** a seguito dia aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente, gli immobili in oggetto, originariamente identificati al catasto fabbricati al foglio 13 part. 808, sub. **14 e 23**, sono oggi identificati al foglio 13, part. 808, sub. **42**



**1.7.4 CONFORMITA' TECNICO-IMPIANTISTICA:**

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti elettrici, idrici e del gas. Pertanto gli stessi impianti sono da considerarsi privi di certificato di conformità alle norme vigenti.

## **1.8 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO UBICATI I BENI**

I beni sono ubicati in zona destinata prevalentemente a complessi residenziali di realizzazione più o meno recente ed ai relativi servizi, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo strumento urbanistico prevede nelle zone limitrofe la realizzazione di parco verde attrezzato, strutture sanitarie e assistenziali.

**SERVIZI PRESENTI IN ZONA:****Scuole elementari:**

qualità: buona

distanza: 1,8 Km

**Scuola secondaria di I grado:**

qualità: nella media

distanza: 2,3 Km

**Farmacie:**

qualità: nella media

distanza: 1,9 Km

**Campo da calcio:**

qualità: sotto la media



distanza: 1,5 Km

### **COLLEGAMENTI**

#### **Autostrada:**

distanza: 12,4 Km in direzione Catania e 14,4 Km in direzione Messina

#### **Autobus:**

distanza: 2,0 Km

#### **Ferrovia:**

distanza: 3,1 Km

## **1.9 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE**

Livello di piano: buono

Esposizione: nella media

Luminosità: buona

Panoramicità: molto buona

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti tecnici: nella media

Servizi: sotto la media

## **1.10 – CLASSE ENERGETICA**

CLASSE D (72 KW/mq/anno)

CODICE IDENTIFICATIVO 20220114-083036-52784 registrato il 14/01/2022

## **1.11 – VALUTAZIONE**

### **1.11.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE**



Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

#### **1.11.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.**

**BUONO (5):** presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

**DISCRETO (4):** presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

**SUFFICIENTE (3):** presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

**MEDIOCRE (2):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

**SCARSO (1):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna

**MEDIOCRE (2)**, dato che presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **BUONO (5)**.



**1.11.3- ANALISI DI MERCATO.****- FASE CICLICA DI MERCATO**

Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato (variazioni della domanda e dell'offerta).

(espansione) [REDACTED] (recovery)

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recupero



**- FORMA DI MERCATO**

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori



**- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

<b>TAB.3</b>	<b>ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE</b>	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	Residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Appartamento nuovo in palazzina
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Appartamento
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	medio-grande
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sulle mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati



Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato dell'offerta e della domanda	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione

#### 1.11.4- STIMA

##### - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \pi_i \cdot S_i$$

dove,

$S_p$  = superficie principale;

$\pi_i$  = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

$S_i$  = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri perimetrali ed  $\frac{1}{2}$  di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali.





### - HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso* che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.

La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

*“è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia”.*

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Nel caso in esame il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

### - APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- 1) metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- 2) Metodo finanziario (Income Approach)
- 3) Metodo dei costi (Cost Approach)



Il secondo metodo deve essere utilizzato qualora non sia utilizzabile il primo così come il terzo metodo deve essere utilizzato qualora non siano utilizzabili né il primo né il secondo metodo.

#### - SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il **Market Comparison Approach (MCA)** il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata “sistema di stima” (che permette di effettuare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).



**Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.**

**- DESCRIZIONE DEL SUBJECT**

Tab. 4	Immobile da stimare (SUBJECT)					S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALA	Appartamento a piano terra e primo, oltre terrazza al piano secondo e giardino esclusivi, facente parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra				
Indirizzo	C da Bardaro "complesso" Le terrazze sul mare" corpo 2"					
scala		Atto di provenienza				
Piano	TERRA - PRIMO - SECONDO	ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Giuseppe Bruni rep. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn 3540/2647				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	2002	
Superficie principale	SUP	124,00 mq	Localizzazione (1=centrale, 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	32,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	60,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	0,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	65,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	2				

**- COMPARABILI**

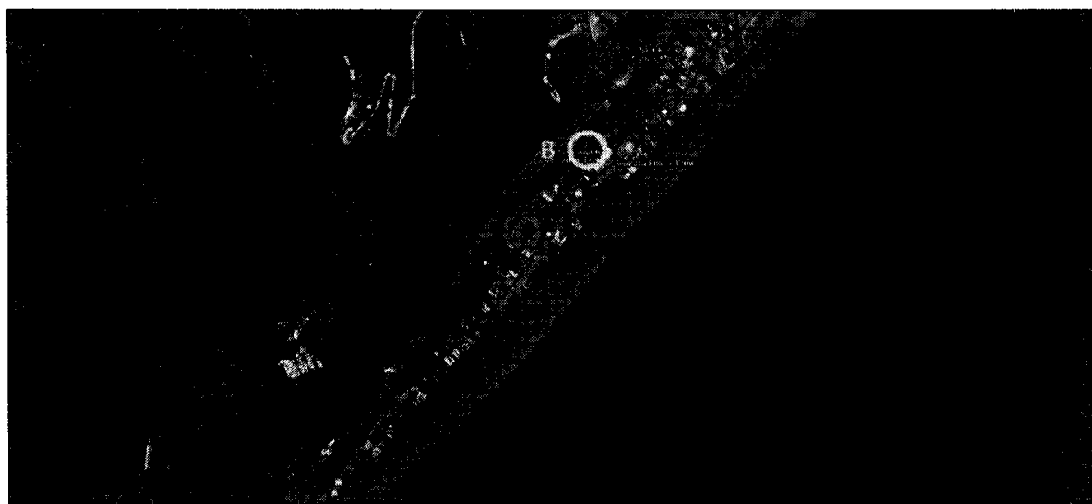
A = Comparabile A – Itala - Via San Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 913, sub. 24, cat.

A/2

B = Comparabile B – Itala – Via Nuova Strada e/Le dietro chiesa S. Giacomo, in catasto al

foglio 13, part. 459, sub. 1 e 24, cat. A/2

S = Subject – Itala – Contrada Bardaro, in catasto al foglio 13 part. 808, sub. 42, cat. A/2



Tab. 5		COMPARABILE		A	
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare			
Comune	ITALA	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. oltre piano sottotetto e 2 piani sotto strada			
Indirizzo	Via San Giacomo				
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 98 000,00	
Piano	secondo	atto di compravendita in Notar Sebastiano Micali del 16/09/2020 rep. n. 37376 racc n. 21690 trascritto a Messina il 17/09/2020 ai nn. 21612/15247			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data CONTRATTO	DAT	15 mesi	Anno di costruzione	ANN	2012
Superficie principale	SUP	74,00 mq	Localizzazione (1=centrale, 2= Periferica)	LOC	2
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq			
Superficie verande	VER	0,00 mq			
Giardino	GRD	0,00 mq	Tipologia di superficie  S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Garage	GAR	0,00 mq			
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq			
Stato di manutenzione esterno	STME	5			

Tab. 6		COMPARABILE		B	
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare			
Comune	ITALA	Appartamento posto al piano terra di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale con terrazzo a livello e balcone, oltre posto auto scoperto			
Indirizzo	Via nuova strada C/le dietro chiesa S.G.				
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 74 600,00	
Piano	TERRA	atto di compravendita in Notar Rosa Torre del 06/09/2021 rep. n. 2037 racc n. 1602 trascritto a Messina il 09/09/2021 ai nn. 24587/19280			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data contratto	DAT	3 mesi	Anno di costruzione	ANN	1992
Superficie principale	SUP	65,00 mq	Localizzazione (1=centrale, 2= Periferica)	LOC	2
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq			
Superficie verande	VER	0,00 mq			
Giardino	GRD	27,00 mq	Tipologia di superficie  S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Garage	GAR	0,00 mq			
Terrazza	XXX	9,00 mq			
Stato di manutenzione esterno	STME	4			

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject	
	Unità A	Unità B		S
Prezzo totale PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00		da stimare
dati DAT (mesi)	15	3		0
superficie SUP (mq)	74,00	65,00		124,00
Balconi BAL (mq)	9,00	9,00		32,00
verande VER (mq)	0,00	0,00		0,00
Cantina - Garage GAR (mq)	0,00	0,00		0,00
Giardino GRD (mq)	0,00	27,00		60,00
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	9,00		65,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00		0,00
Servizi SER (n)	2	1		2
Riscaldamento Auton RIA (0-1)	0	0		0
Riscaldamento Centr RIC (0-1)	0	0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0		0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0		0
livello del piano LIV (n)	2	0		0
Stato manut est. STMe (n)	5	4		2
Stato manut int. STMi (n)	5	5		5
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1		1
data di costruzione (VET)	2 012	1 992		2 002



**- INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI**

Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi) <sup>1</sup> :	0,017
Superficie secondaria pBAL = p(BAL)/p(SUP):	0,30
Superficie veranda pVER = p(VER)/p(SUP):	0,50
Superficie cantina – pGAR= p(GAR)/p(SUP):	0,50
Superficie giardino pGRD = p(GRD)/P(SUP):	0,10
Superficie aree esterne non comunic. pXXX = p(XXX)/P(SUP):	0,10
Livello di piano pLIV = p(LIV)/p(PRZ):	0,01

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1 <sup>2</sup> :	€ 32.252,00
Costo di ristrutturazione da un livello all'altro:	€ 6450,00

2.1 Calcolo del costo di servizio	
Servizi	
Costo (euro)	6000
anni (t)	19
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1440

**- SUPERFICI COMMERCIALI**

Superficie commerciale comparabile A:	76,70 mq
Superficie commerciale comparabile B:	71,30 mq
Superficie commerciale Subject:	146,10 mq

<sup>1</sup> Fonte: Immobiliare.it

<sup>2</sup> Fonte: : <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rimozione.aspx>



**- ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare rappresenta la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale di una caratteristica costituisce l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times s = (PRZ / (S_1 + S_p \times S_2)) \times s$	
P <sub>sup</sub>	UNITA' A	UNITA' B
	1277,71€/mq	1046,28€/mq
	98000/76.70	74600/71.30
	1046,28€/mq si assume il minore dei prezzi medi	

Tab. 9	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
	$PDAT = PRZ \times i \text{ annuo} / 12 \text{ mesi}$	
P <sub>sup</sub>	UNITA' A	UNITA' B
	-138,83€/mese	-105,68€/mese
	98000*0,017/12	74600*0,017/12

Tab. 10	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA VETUSTA	
	$PANN = PRZ / 150 \text{ anni}$	
P <sub>sup</sub>	UNITA' A	UNITA' B
	653,33 €/anno	497,33 €/anno
	98000/150	76400/150

**- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA**

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times p_{BAL} = \text{€/mq } 1.046,28, \times 0,30 = 313,88 \text{ €/mq}$$

**- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL GIARDINO**

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{GRD} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,10 = 104,63 \text{ €/mq}$$

#### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLE AREE ESTERNE NON COMUNICANTI

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{XXX} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,10 = 104,63 \text{ €/mq}$$

TABELLA VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00
DAT (euro)	2 082,50	317,05
SUP (euro)	52 314,17	61 730,72
BAL (euro)	7 219,35	7 219,35
VER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
GRD (euro)	6 277,70	3 452,73
XXX (euro)	6 800,84	5 859,19
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	1 440,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	-1 940,59	0,00
STMe (euro)	-19 350,00	-12 900,00
VET (euro)	-6 533,33	4 973,33
STMi (euro)	0,00	0,00
<b>PREZZI COMPLETI</b>	<b>144 870,63</b>	<b>146 692,37</b>

Verifica divergenza:

$$((146.692,37 - 144.870,63)/144.870,63) \times 100 = 1,26 \% < 5\% \text{ VERIFICA}$$

#### - VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA

$$(144.870,63 + 146.692,37)/2 = \text{€ } 145.781,50$$

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98, fornisce un valore di mercato unitario dell'appartamento di 1.033,91 €/mq<sup>1</sup>.

#### VALORE DELLA QUOTA

##### <sup>1</sup> NOTA RAFFRONTO OMI

- consistenza appartamento secondo istruzioni OMI – 141 mq;
- Quotazione OMI abitazioni civili primo semestre 2021, stato conservativo normale: **Min 900,00 €/mq – max 1350,00 €/mq**
- Valore stimato: **1.033,91 €/mq**;



Quota messa in vendita = 1/1

**Valore della quota** =  $175.111,94 \times 1/1 = \text{€ } 145.781,50$

**- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

- Spese di regolarizzazione urbanistica (par. 3)	- € 1.987,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 143.794,50</b>
- Riduzione del valore del 20% 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:	- € <b>28.758,90</b>
- Riduzione per arrotondamento	- € <b>35,60</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 1 costituito da intera piena proprietà di un appartamento sito in Italia (ME), contrada Bardaro, complesso "Le Terrazze sul mare", corpo 2, piano terra e primo, oltre terrazza esclusiva al secondo piano e giardino al piano terra, censito in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 42 (ex sub. 14 e 23)**, tenuto conto delle correzioni dovute all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e all'arrotondamento è stimato in:

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 = € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00).**





**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 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;



## LOTTO 2

### 2.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA -

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

**Corpo a)** Intera piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso “Le Terrazze sul Mare”, corpo 2, posto al piano primo, composto da soggiorno con zona cucina, una camera, bagno, disimpegno, balcone e giardino.

Il fabbricato del quale fa parte l’unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I tumpagni sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. I tramezzi sono realizzati con laterizi di spessore 80 mm e rifiniti con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un’altezza di 1,80 metri.

Gli infissi esterni sono del tipo scorrevole o a battente, in alluminio a taglio termico con doppi vetri, oscurati con avvolgibili in alluminio coibentato. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di accesso è del tipo blindato.

L’appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia. L’acqua calda sanitaria è prodotta da scaldino elettrico. L’approvvigionamento del gas avviene con bombole.

Per la distribuzione interna dell’appartamento si rimanda alla planimetria allegata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:



Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 22**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 68 mq (totale escluso aree scoperte 61 mq), rendita 162,68 euro, indirizzo catastale: Contrada Bardaro piano 1, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1; dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/12/2021 protocollo n. ME0111995 in atti dal 22/12/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24069.1/2021)

#### COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord-est con appartamento censito col sub. 42;

a sud-est con spazio condominiale;

a sud-ovest con appartamento censito col sub. 41;

a nord-ovest con terrapieno.

**Corpo b)** Intera piena proprietà di un box garage facente parte di un fabbricato sito nel comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso "Le Terrazze sul Mare", corpo 2, posto al piano terra, composto da unico vano.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I rompenti sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. Le superfici interne sono rifinite con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

La porta di accesso è carrabile del tipo a ribalta, in metallo.

Il box è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia.



Per la distribuzione interna dell'appartamento si rimanda alla planimetria allegata.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 13**, categoria C/6, classe 5, consistenza 61 mq, superficie catastale 61 mq, rendita 189,02 euro, indirizzo catastale:

Contrada Bardaro piano Terra, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1; dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/12/2021 protocollo n. ME0111659 in atti dal 22/12/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24067.1/2021)

#### COERENZE E CONFINI:

Confina:

- a nord-est con appartamento censito col sub. 42;
- a sud-est con spazio condominiale;
- a sud-ovest con appartamento censito col sub. 41;
- a nord-ovest con terrapieno.

## 2.2 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'appartamento censito al sub. 22 (**corpo a**) è occupato [REDACTED]  
[REDACTED] giusto **contratto di locazione per uso abitazione** del 09/01/2018, registrato a Messina il 19/01/2018 al n. 000146 – serie 3T e dunque **opponibile alla procedura esecutiva**, con l'importo dichiarato di 1.360,00 euro per il primo anno e 2.040,00 euro annui per gli anni successivi. Alla data del sopralluogo tuttavia, il suddetto bene è risultato libero da cose.

Da quanto dichiarato Il box-garage censito al sub. 13 (**corpo b**), alla data del sopralluogo è risultato **libero**.



## 2.3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 2.3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

2.3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

2.3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

2.3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

2.3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

#### 2.3.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04/02/2010 ai nn. 3541/421, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 27/01/2010 ai rogiti del Notaio Giuseppe Bruni con sede in Messina, rep. 93981/24692, a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED], per un montante ipotecario di € 1.620.000,00 ed un capitale di € 810.000,00 della durata di 10 anni.

#### 2.3.2.2. *Pignoramenti:*

**ATTO DI PIGNORAMENTO** trascritto il 07/08/2020 ai nn. 17583/12887, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato il 03/08/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina, rep. 1688/2020, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED].



**2.3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**2.3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

## **2.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non è stato costituito condominio per il fabbricato al quale appartengono i beni in oggetto. Pertanto non è possibile indicare le spese di gestione annua, né quelle straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né quelle scadute ed insolute alla data della perizia, né i millesimi condominiali.

## **2.5 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 100/100 in forza di ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Bruni Giuseppe da Messina rep. n. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647, da potere di [REDACTED]

### **Dal 24/11/2000 al 27/01/2010:**

[REDACTED] per la quota di 100/100 (relativamente al terreno di costruzione identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 715) in forza di ATTO DI VENDITA del 24/11/2000 a firma del notaio Puglisi Maria Flora da Messina rep. n. 20065, trascritto a Messina il 16/12/2000 ai nn. 28240/23568, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Successiva rettifica della trascrizione del suddetto atto con nota del 13/11/2001 ai n.r. 27738/23211.**

**Dal 18/05/1979 al 24/11/2000:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/5 di piena proprietà, in virtù di denuncia di successione Ufficio del Registro di Messina registrata in data 19/11/1979 rep. n. 2/1463 e trascritto a Messina il 05/07/1980 ai nn. **13582/12063** in morte di [REDACTED]

[REDACTED]. Risulta accettazione tacita con atto ai rogiti del notaio Puglisi Maria Flora da Messina in data 24/11/2000 rep. n. 20065 trascritto il 17/04/2018 ai nn. 8755/6678 in morte di [REDACTED].

**Dal 08/05/1958 al 18/05/1979:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà (relativamente al terreno identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 91) in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Nunzio Arrigo da Messina del 08/05/1958 registrato al n. 5040 e trascritto il 26/05/1958 ai nn. **8162/7579** da potere di [REDACTED].



N.B.: Si segnala costituzione di servitù per il diritto di collocare, ricollocare e mantenere e mantenere gli impianti di scarico delle acque nere della [REDACTED], proprietaria delle [REDACTED] costituenti il terzo corpo di fabbrica del complesso cui appartiene il bene staggito ed al quale sono collegati gli scarichi di tutto il complesso turistico, a favore del suddetto fabbricato e contro il fondo di proprietà [REDACTED] [REDACTED], identificato in catasto fabbricati al foglio 13 part. 765, sub. 2, 3, 4, 5 del Comune di Itala, giusta scrittura privata del 08/11/2017.

## 2.6 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/1992 del 22/04/1992**, rilasciata dal Comune di Itala

a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED],

per la costruzione di un complesso residenziale di villeggiatura in Itala c/da Bardaro.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/2002 del 05/04/2002** rilasciata dal Comune di Itala

a [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico residenziale in località Bardaro del comune di Itala.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 21/01/2010** rilasciata dal Comune di Itala a

[REDACTED] per il completamento delle opere di finitura per i lavori per la costruzione di un complesso turistico da sorgere in Itala c.da Bardaro.





**AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO NELLA RETE FOGNARIA n. 741 del 26/01/2018.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 15992 del 28/05/1994 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 33033 del 13/11/2000 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 25147 del 09/10/2003 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE ai corpi 1 e 2 relativamente alla creazione di bucaure nei solai per l’inserimento di scale prefabbricate e realizzazione dei lanternini scala sui corpi 1 e 2B.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 18516 del 06/09/2004 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE relativa alle opere di sostegno, opere speciali.**

**AGIBILITA': *ASSENTE***

## **2.7 – GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **2.7.1 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: *NON CONFORME***



Non risultano mai stati depositati la comunicazione di fine lavori, la relazione a struttura ultimata *ex art.* 65 D.P.R. 380/01 (già art. 6 L. 1086/71) ed il collaudo statico *ex art.* 67 D.P.R. 380/01 (già art. 7 L. 1086/71). In assenza del deposito di tali adempimenti non è possibile dare in uso l'immobile in oggetto (art. 75 D.P.R. 380/01) né ottenere l'agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01).

La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito presso lo sportello unico del Comune di Itala e presso il Genio Civile di Messina di comunicazione di fine lavori, di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico, conforme alle prescrizioni del cap. 11 delle NTC 2018, redatti rispettivamente dal direttore dei lavori e dal collaudatore nominati nella denuncia di inizio lavori depositata al Genio Civile o in assenza di questi da tecnici in possesso dei requisiti normativi per la redazione dei suddetti documenti.

I costi per la suddetta regolarizzazione sono stimati in € 1.380,00, quale quota parte spettante all'unità immobiliare in oggetto della maggior somma, stimata in € 20.740,00, necessaria al pagamento delle indagini sui materiali, delle spettanze tecniche per la redazione della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico dell'intero fabbricato e degli oneri fiscali sulle competenze.

**N.B.:** i suddetti costi sono stimati nell'ipotesi che non si renda necessario alcun adeguamento sismico, circostanza non valutabile in sede della presente relazione.

I tempi per la regolarizzazione dei suddetti abusi sono stimati in 60 giorni.

Il grado di criticità delle suddette difformità è elevato.

### **2.7.2 CONFORMITA' CATASTALE: CONFORME**

La conformità catastale dei due beni è stata acquisita a seguito di aggiornamenti catastali effettuati dallo scrivente con deposito di modello DOCFA registrati dall'Agenzia del Territorio con prot. n. ME0111995 del 22/12/2021 e prot. n. ME0111659 del 21/12/2021.



**2.7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:**

***NESSUNA DIFFORMITA'***

**2.7.4 CONFORMITA' TECNICO-IMPIANTISTICA:**

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti elettrici, idrici e del gas. Pertanto gli stessi impianti sono da considerarsi privi di certificato di conformità alle norme vigenti.

**2.8 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO**

**UBICATI I BENI**

I beni sono ubicati in zona destinata prevalentemente a complessi residenziali di realizzazione più o meno recente ed ai relativi servizi, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo strumento urbanistico prevede nelle zone limitrofe la realizzazione di parco verde attrezzato, strutture sanitarie e assistenziali.

**SERVIZI PRESENTI IN ZONA:**

**Scuole elementari:**

qualità: buona

distanza: 1,8 Km

**Scuola secondaria di I grado:**

qualità: nella media

distanza: 2,3 Km

**Farmacie:**

qualità: nella media



distanza: 1,9 Km

**Campo da calcio:**

qualità: sotto la media

distanza: 1,5 Km

**COLLEGAMENTI**

**Autostrada:**

distanza: 12,4 Km in direzione Catania e 14,4 Km in direzione Messina

**Autobus:**

distanza: 2,0 Km

**Ferrovia:**

distanza: 3,1 Km

**2.9 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE**

Livello di piano: buono

Esposizione: nella media

Luminosità: buona

Panoramicità: molto buona

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti tecnici: nella media

Servizi: sotto la media

**2.10 – CLASSE ENERGETICA**

CLASSE F (127,47 KW/mq/anno)

CODICE IDENTIFICATIVO 20220114-083036-52786 registrato il 14/01/2022



## 2.11 – VALUTAZIONE

### 2.11.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

### 2.11.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

**BUONO (5):** presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

**DISCRETO (4):** presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

**SUFFICIENTE (3):** presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

**MEDIOCRE (2):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

**SCARSO (1):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna **MEDIOCRE (2)**, dato che presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **BUONO (5)**.



**2.11.3- ANALISI DI MERCATO.****- FASE CICLICA DI MERCATO**

Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato (variazioni della domanda e dell'offerta).

(espansione)      (recessione)

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recupero

**- FORMA DI MERCATO**

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori

#### - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO



<b>TAB.3</b>	<b>ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE</b>	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	Residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Appartamento usato in palazzina
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Appartamento
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	medio-grande
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sulle mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato dell'offerta e della domanda	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione





## 2.11.4- STIMA

### - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \omega_i \cdot S_i$$

dove,

$S_p$  = superficie principale;

$\omega_i$  = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

$S_i$  = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri perimetrali ed  $\frac{1}{2}$  di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali.

### - HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso* che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.



La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

*“è l’uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell’uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L’HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia”.*

La scelta dell’HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Nel caso in esame il valore della destinazione d’uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

#### **- APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE**

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell’immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- Metodo finanziario (Income Approach)
- Metodo dei costi (Cost Approach)

Il secondo metodo deve essere utilizzato qualora non sia utilizzabile il primo così come il terzo metodo deve essere utilizzato qualora non siano utilizzabili né il primo né il secondo metodo.

#### **- SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA**



Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il **Market Comparison Approach (MCA)** il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata "sistema di stima" (che permette di effettuare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).

**Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.**

**- DESCRIZIONE DEL SUBJECT**



Tab. 4		Immobile da stimare (SUBJECT)				S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALIA	Appartamento al piano primo, oltrebox-garage al piano terra e giardino esclusiv. facenti parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra				
Indirizzo	C.da Bardaro complesso "Le terrazze sul mare", corpo 2°					
scala		Atto di provenienza				
Piano	PRIMO	ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Giuseppe Bruni rep. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	2002	
Superficie principale	SUP	61,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	45,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	61,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	2				

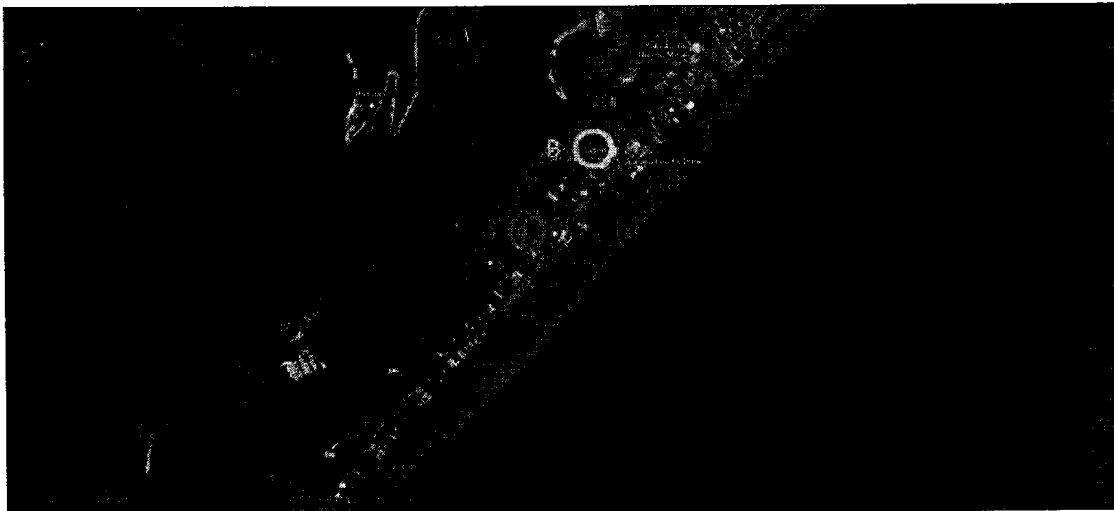
### - COMPARABILI

A = Comparabile A – Itala - Via San Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 913, sub. 24, cat.

A/2

B = Comparabile B – Itala – Via Nuova Strada c/Le dietro chiesa S. Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 459, sub. 1 e 24, cat. A/2

S = Subject – Itala – Contrada Bardaro, in catasto al foglio 13 part. 808, sub. 22 e 13, cat. A/2 (sub. 22) e C/6 (sub.13)



Tab. 5		COMPARABILE		A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	ITALA	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.f. oltre piano sottotetto e 2 piani sotto strada		
Indirizzo	Via San Giacomo			
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 98 000,00
Piano	secondo	atto di compravendita in Notar Sebastiano Micali del 16/09/2020 rep. n. 37376 racc. n. 21690 trascritto a Messina il 17/09/2020 ai nn. 21612/15247		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data CONTRATTO	DAT	15 mesi	Anno di costruzione	ANN 2012
Superficie principale	SUP	74,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC 2
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq		
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie	
Giardino	GRD	0,00 mq	S. E. L. = Superficie Esterna Lorda	
Garage	GAR	0,00 mq		
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq		
Stato di manutenzione esterno	STME	5		

Tab. 6		COMPARABILE		B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	ITALA	Appartamento posto al piano terra di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale con terrazzo a livello e balcone, oltre posto auto scoperto		
Indirizzo	Via nuova strada C/le dietro chiesa S.G.			
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 74 600,00
Piano	TERRA	atto di compravendita in Notar Rosa Torre del 06/09/2021 rep. n. 2037 racc. n. 1602 trascritto a Messina il 09/09/2021 ai nn. 24587/19280		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data contratto	DAT	3 mesi	Anno di costruzione	ANN 1992
Superficie principale	SUP	65,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC 2
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq		
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie	
Giardino	GRD	27,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Garage	GAR	0,00 mq		
Terrazza	XXX	9,00 mq		
Stato di manutenzione esterno	STME	4		

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject	
	Unità A	Unità B	S	
Prezzo totale PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00	da stimare	
dati DAT (mesi)	15	3	0	
superficie SUP (mq)	74,00	65,00	61,00	
Balconi BAL (mq)	9,00	9,00	9,00	
verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00	
Cantina - Garage GAR (mq)	0,00	0,00	61,00	
Giardino GRD (mq)	0,00	27,00	45,00	
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	9,00	0,00	
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	
Servizi SER (n)	2	1	2	
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0	
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0	
livello del piano LIV (n)	2	0	1	
Stato manut est. STME (n)	5	4	2	
Stato manut int. STMi (n)	5	5	5	
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	1	
data di costruzione (VET)	2 012	1 992	2 002	

## - INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI



Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi) <sup>4</sup> :	0,017
Superficie secondaria $\pi$ BAL = p(BAL)/p(SUP):	0,30
Superficie veranda $\pi$ VER = p(VER)/p(SUP):	0,50
Superficie box-cantina non comunic. $\pi$ GAR = p(GAR)/p(SUP):	0,25
Superficie giardino $\pi$ GRD = p(GRD)/P(SUP):	0,10
Superficie aree esterne non comunic. $\pi$ XXX = p(XXX)/P(SUP):	0,10
Livello di piano $\pi$ LIV = p(LIV)/p(PRZ):	0,01

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1 <sup>5</sup> :	€ 18.941,00
Costo di ristrutturazione da un livello all'altro:	€ 3.788,00

Servizi	
Costo (euro)	6000
anni (t)	19
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1440

#### - SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A:	76,70 mq
Superficie commerciale comparabile B:	71,30 mq
Superficie commerciale Subject:	98,70 mq

#### - ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

<sup>4</sup> Fonte: Immobiliare.it

<sup>5</sup> fonte: : <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>



Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare rappresenta la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale di una caratteristica costituisce l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times \sigma = (PRZ / (S_1 + \sum \pi_i \times S_i)) \times \sigma$	
P <sub>sup</sub>	UNITA' A	UNITA' B
	1277,71€/mq	1046,28€/mq
	98000/76,70	74600/71,30
	1046,28€/mq si assume il minore dei prezzi medi	

Tab. 9	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
	$P_{DAT} = PRZ \times i \text{ annuo} / 12 \text{ mesi}$	
P <sub>sup</sub>	UNITA' A	UNITA' B
	-138,83€/mese	-105,68€/mese
	98000*0,017/12	74600*0,017/12

Tab. 10	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA VETUSTA	
	$P_{ANN} = PRZ / 150 \text{ anni}$	
P <sub>sup</sub>	UNITA' A	UNITA' B
	653,33 €/anno	497,33 €/anno
	98000/150	76400/150

#### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times \pi_{BAL} = \text{€/mq } 1.046,28, \times 0,30 = 313,88 \text{ €/mq}$$

#### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL GIARDINO

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times \pi_{GRD} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,10 = 104,63 \text{ €/mq}$$

#### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL BOX-GARAGE-CANTINA NON COMUNIC.

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times \pi_{GAR} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,25 = 261,57 \text{ €/mq}$$

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00
DAT (euro)	2 082,50	317,05
SUP (euro)	-13 601,68	-4 185,13
BAL (euro)	0,00	0,00
VER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	15 955,82	15 955,82
GRD (euro)	4 708,27	1 883,31
XXX (euro)	0,00	-941,65
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	-1 440,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	-970,30	746,00
STMe (euro)	-11 364,00	-7 576,00
VET (euro)	-6 533,33	4 973,33
STMi (euro)	0,00	0,00
	<b>86.837,28</b>	<b>85.772,73</b>

Verifica divergenza:

$$((86.837,28 - 85.772,73)/85.772,73) \times 100 = 1,24 \% < 5\% \text{ VERIFICA}$$

- VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA

$$(86.837,28 + 85.772,73)/2 = \text{€ } 86.305,00$$

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98, fornisce un valore di mercato unitario dell'appartamento di 1.039,82 €/mq<sup>6</sup>.

## VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1

### <sup>6</sup> NOTA RAFFRONTO OMI

- consistenza appartamento secondo istruzioni OMI = 83 mq;
- Quotazione OMI abitazioni civili primo semestre 2021, stato conservativo normale: **Min 900,00 €/mq – max 1350,00 €/mq**
- Valore stimato: 1.053,99 €/mq;



Valore della quota =  $175.111,94 \times 1/1 = \text{€ } 86.305,00$

**- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del 4% per stato di occupazione dell'appartamento	-€ 3.441,40
- Spese di regolarizzazione urbanistica (par. 3)	- € 1.380,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 81.483,60</b>
- Riduzione del valore del 20% 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:	<b>- € 16.296,72</b>
- Riduzione per arrotondamento	<b>- € 186,88</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 2 costituito da intera piena proprietà di un appartamento con annesso giardino sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso "Le Terrazze sul mare", corpo 2, piano primo, e di un box-garage di proprietà esclusiva, censiti in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 22** l'appartamento e al **foglio 13, part. 808, sub. 13** il box-garage, tenuto conto delle correzioni dovute allo stato di occupazione, all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e all'arrotondamento è stimato in:

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 = € 65.000,00 (euro  
sessantacinquemila/00).**

**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 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;

## LOTTO 3

### 3.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA -

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

**Corpo a)** Intera piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso “Le Terrazze sul Mare”, corpo 2, posto al piano secondo, composto da soggiorno con zona cucina, una camera, bagno, disimpegno e balcone, oltre terrazza esclusiva al terzo piano. Il fabbricato del quale fa parte l’unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I tetti sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. I tramezzi sono realizzati con laterizi di spessore 80 mm e rifiniti con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un’altezza di 1,80 metri.

Gli infissi esterni sono del tipo scorrevole o a battente, in alluminio a taglio termico con doppi vetri, oscurati con avvolgibili in alluminio coibentato. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di accesso è del tipo blindato.

L’appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia. L’acqua calda sanitaria è prodotta da scaldino elettrico. L’approvvigionamento del gas avviene con bombole.

Per la distribuzione interna dell’appartamento si rimanda alla planimetria allegata.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 30**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 71 mq (totale escluso aree scoperte 62 mq),



rendita 162,68 euro, indirizzo catastale: Contrada Bardaro piano 2-3, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1; dati  
derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/12/2021 protocollo  
n. ME0112014 in atti dal 22/12/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.  
24071.1/2021)

#### COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord-est con appartamento censito col sub. 42;

a sud-est con spazio condominiale;

a sud-ovest con appartamento censito col sub. 40;

a nord-ovest con corte dell'appartamento censito col sub. 22.

### 3.2 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Da quanto dichiarato a verbale dall'amministratore unico della parte esecutata nel corso  
del sopralluogo, l'appartamento è **occupato** [REDACTED] senza titolo.

### 3.3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 3.3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*3.3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*3.3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*3.3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*3.3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



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

**3.3.2.1. Iscrizioni:**

**IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04/02/2010 ai nn. 3541/421, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 27/01/2010 ai rogiti del Notaio Giuseppe Bruni con sede in Messina, rep. 93981/24692, a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED], per un montante ipotecario di € 1.620.000,00 ed un capitale di € 810.000,00 della durata di 10 anni.

**3.3.2.2. Pignoramenti:**

**ATTO DI PIGNORAMENTO** trascritto il 07/08/2020 ai nn. 17583/12887, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato il 03/08/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina, rep. 1688/2020, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED].

**3.3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**3.3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**3.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non è stato costituito condominio per il fabbricato al quale appartengono i beni in oggetto. Pertanto non è possibile indicare le spese di gestione annua, né quelle straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né quelle scadute ed insolute alla data della perizia, né i millesimi condominiali.



### 3.5 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100 in forza di ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Bruni Giuseppe da Messina rep. n. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647, da potere di [REDACTED].

#### Dal 24/11/2000 al 27/01/2010:

[REDACTED] per la quota di 100/100 (relativamente al terreno di costruzione identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 715) in forza di ATTO DI VENDITA del 24/11/2000 a firma del notaio Puglisi Maria Flora da Messina rep. n. 20065, trascritto a Messina il 16/12/2000 ai nn. 28240/23568, da potere di [REDACTED].

Successiva rettifica della trascrizione del suddetto atto con nota del 13/11/2001 ai n.r. 27738/23211.

#### Dal 18/05/1979 al 24/11/2000:

[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/5 di piena proprietà, in virtù di denuncia di successione Ufficio del Registro di Messina registrata in data 19/11/1979 rep. n. 2/1463 e trascritto a Messina il 05/07/1980 ai nn. 13582/12063 in morte di [REDACTED]  
[REDACTED]. Risulta accettazione tacita con atto ai rogiti del notaio Puglisi Maria Flora da Messina in data 24/11/2000 rep. n. 20065 trascritto il 17/04/2018 ai nn. 8755/6678 in morte di [REDACTED].

**Dal 08/05/1958 al 18/05/1979:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà (relativamente al terreno identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 91) in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Nunzio Arrigo da Messina del 08/05/1958 registrato al n. 5040 e trascritto il 26/05/1958 ai nn. 8162/7579 da potere di [REDACTED].

N.B.: Si segnala costituzione di servitù per il diritto di collocare, ricollocare e mantenere e mantenere gli impianti di scarico delle acque nere della [REDACTED], proprietaria delle [REDACTED] costituenti il terzo corpo di fabbrica del complesso cui appartiene il bene staggito ed al quale sono collegati gli scarichi di tutto il complesso turistico, a favore del suddetto fabbricato e contro il fondo di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED], identificato



in catasto fabbricati al foglio 13 part. 765, sub. 2, 3, 4, 5 del Comune di Itala, giusta scrittura privata del 08/11/2017.

### **3.6 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/1992 del 22/04/1992**, rilasciata dal Comune di Itala

a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per la costruzione di un complesso residenziale di villeggiatura in Itala c/da Bardaro.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/2002 del 05/04/2002** rilasciata dal Comune di Itala

a [REDACTED]

per lavori di costruzione di un complesso turistico residenziale in località Bardaro del comune di Itala.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 21/01/2010** rilasciata dal Comune di Itala a

[REDACTED] per il

completamento delle opere di finitura per i lavori per la costruzione di un complesso turistico da sorgere in Itala c.da Bardaro.

**AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO NELLA RETE FOGNARIA n. 741 del 26/01/2018.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 15992 del 28/05/1994** rilasciata dal

**Genio Civile di Messina** alla [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 33033 del 13/11/2000** rilasciata dal

**Genio Civile di Messina** alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso





turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala.

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 25147 del 09/10/2003 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE ai corpi 1 e 2 relativamente alla creazione di bucaure nei solai per l’inserimento di scale prefabbricate e realizzazione dei lanternini scala sui corpi 1 e 2B.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 18516 del 06/09/2004 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE relativa alle opere di sostegno, opere speciali.**

**AGIBILITA': ASSENTE**

### 3.7 – GIUDIZI DI CONFORMITA'

#### 1.6.1 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: *NON CONFORME*

Non risultano mai stati depositati la comunicazione di fine lavori, la relazione a struttura ultimata *ex art. 65 D.P.R. 380/01* (già art. 6 L. 1086/71) ed il collaudo statico *ex art. 67 D.P.R. 380/01* (già art. 7 L. 1086/71). In assenza del deposito di tali adempimenti non è possibile dare in uso l’immobile in oggetto (art. 75 D.P.R. 380/01) né ottenere l’agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01).

La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito presso lo sportello unico del Comune di Itala e presso il Genio Civile di Messina di comunicazione di fine lavori, di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico, conforme alle prescrizioni del cap. 11 delle NTC 2018, redatti rispettivamente dal direttore dei lavori e dal collaudatore



nominati nella denuncia di inizio lavori depositata al Genio Civile o in assenza di questi da tecnici in possesso dei requisiti normativi per la redazione dei suddetti documenti.

I costi per la suddetta regolarizzazione sono stimati in € 1.000,00, quale quota parte spettante all'unità immobiliare in oggetto della maggior somma, stimata in € 20.740,00, necessaria al pagamento delle indagini sui materiali, delle spettanze tecniche per la redazione della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico dell'intero fabbricato e degli oneri fiscali sulle competenze.

**N.B.:** i suddetti costi sono stimati nell'ipotesi che non si renda necessario alcun adeguamento sismico, circostanza non valutabile in sede della presente relazione.

I tempi per la regolarizzazione dei suddetti abusi sono stimati in 60 giorni.

Il grado di criticità delle suddette difformità è elevato.

### **3.7.2 CONFORMITA' CATASTALE: CONFORME**

La conformità catastale del bene in oggetto è stata acquisita a seguito di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente con deposito di modello DOCFA registrato dall'Agenzia del Territorio con prot. n. ME0112014 del 22/12/2021.

### **3.7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: NESSUNA DIFFORMITA'**

### **3.7.4 CONFORMITA' TECNICO-IMPIANTISTICA:**

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti elettrici, idrici e del gas. Pertanto gli stessi impianti sono da considerarsi privi di certificato di conformità alle norme vigenti.



### **3.8 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO**

#### **UBICATI I BENI**

I beni sono ubicati in zona destinata prevalentemente a complessi residenziali di realizzazione più o meno recente ed ai relativi servizi, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo strumento urbanistico prevede nelle zone limitrofe la realizzazione di parco verde attrezzato, strutture sanitarie e assistenziali.

#### **SERVIZI PRESENTI IN ZONA:**

##### **Scuole elementari:**

qualità: buona

distanza: 1,8 Km

##### **Scuola secondaria di I grado:**

qualità: nella media

distanza: 2,3 Km

##### **Farmacie:**

qualità: nella media

distanza: 1,9 Km

##### **Campo da calcio:**

qualità: sotto la media

distanza: 1,5 Km

#### **COLLEGAMENTI**

##### **Autostrada:**

distanza: 12,4 Km in direzione Catania e 14,4 Km in direzione Messina



**Autobus:**

distanza: 2,0 Km

**Ferrovia:**

distanza: 3,1 Km

**3.9 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE**

Livello di piano: buono

Esposizione: nella media

Luminosità: buona

Panoramicità: molto buona

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti tecnici: nella media

Servizi: sotto la media

**3.10 – CLASSE ENERGETICA**

CLASSE F (134,41 KW/mq/anno)

CODICE IDENTIFICATIVO 20220114-083036-52789 registrato il 14/01/2022

**3.11 – VALUTAZIONE**

**3.11.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE**

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.



Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

### 3.11.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

**BUONO (5):** presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

**DISCRETO (4):** presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

**SUFFICIENTE (3):** presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

**MEDIOCRE (2):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

**SCARSO (1):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna **MEDIOCRE (2)**, dato che presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **BUONO (5)**.

### 3.11.3- ANALISI DI MERCATO.

#### - FASE CICLICA DI MERCATO

Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.



Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato (variazioni della domanda e dell'offerta).

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	ContraZIONE	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recupero

### - FORMA DI MERCATO



Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori

#### - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO



<b>TAB.3</b>	<b>ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE</b>	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	Residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Appartamento usato in palazzina
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Appartamento
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	medio-grande
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sulle mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato dell'offerta e della domanda	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione





### 3.11.4- STIMA

#### - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \varpi_i \cdot S_i$$

dove,

$S_p$  = superficie principale;

$\varpi_i$  = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

$S_i$  = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri perimetrali ed  $\frac{1}{2}$  di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali.

#### - HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso* che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.



La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

*“è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia”.*

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Nel caso in esame il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

#### **- APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE**

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)

Metodo finanziario (Income Approach)

Metodo dei costi (Cost Approach)

Il secondo metodo deve essere utilizzato qualora non sia utilizzabile il primo così come il terzo metodo deve essere utilizzato qualora non siano utilizzabili né il primo né il secondo metodo.

#### **- SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA**



Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il **Market Comparison Approach (MCA)** il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata “sistema di stima” (che permette di effettuare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).

**Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.**

**- DESCRIZIONE DEL SUBJECT**



Tab. 4		Immobile da stimare (SUBJECT)				S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALA	Appartamento al secondo piano, oltre terrazza esclusiva al terzo piano, facente parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra				
Indirizzo	C.da Bardaro complesso "Le terrazze sul mare", corpo 2°					
scala		Atto di provenienza				
Piano	SECONDO	ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Giuseppe Bruni rep. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	2002	
Superficie principale	SUP	61,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	0,00 mq	S. E. L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	0,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	71,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	2				

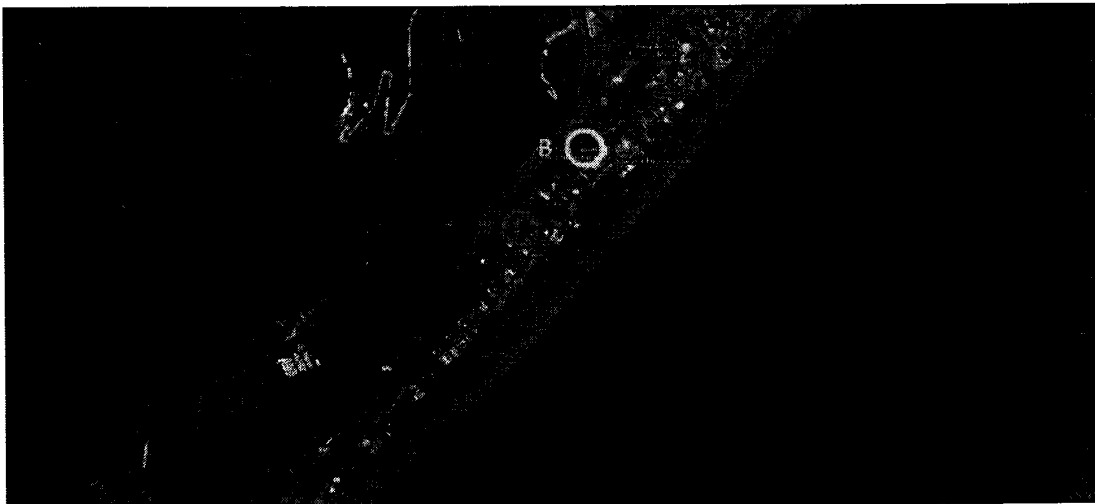
### - COMPARABILI

A = Comparabile A – Itala - Via San Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 913, sub. 24, cat.

A/2

B = Comparabile B – Itala – Via Nuova Strada c/Le dietro chiesa S. Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 459, sub. 1 e 24, cat. A/2

S = Subject – Itala – Contrada Bardaro, in catasto al foglio 13 part. 808, sub. 30, cat. A/2.



Tab. 5		COMPARABILE				A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALA	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. oltre piano sottotetto e 2 piani sotto strada				
Indirizzo	Via San Giacomo					
scala		<b>Atto di provenienza</b>	<b>Prezzo</b> € 98 000,00			
Piano	secondo	atto di compravendita in Notar Sebastiano Micali del 16/09/2020 rep. n. 37376 racc. n. 21690 trascritto a Messina il 17/09/2020 ai nn. 21612/15247				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data CONTRATTO	DAT	15 mesi	Anno di costruzione	ANN	2012	
Superficie principale	SUP	74,00 mq	Localizzazione (1=centrale, 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	0,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	5				

Tab. 6		COMPARABILE				B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALA	Appartamento posto al piano terra di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale con terrazzo a livello e balcone, oltre posto auto scoperto				
Indirizzo	Via nuova strada C/le dietro chiesa S.G.					
scala		<b>Atto di provenienza</b>	<b>Prezzo</b> € 74 600,00			
Piano	TERRA	atto di compravendita in Notar Rosa Torre del 06/09/2021 rep. n. 2037 racc. n. 1602 trascritto a Messina il 09/09/2021 ai nn. 24587/19280				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data contratto	DAT	3 mesi	Anno di costruzione	ANN	1992	
Superficie principale	SUP	65,00 mq	Localizzazione (1=centrale, 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	27,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	0,00 mq				
Terrazza	XXX	9,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	4				

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject	
	Unità A	Unità B	S	
Prezzo totale PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00	da stimare	
dati DAT (mesi)	15	3	0	
superficie SUP (mq)	74,00	65,00	61,00	
Balconi BAL (mq)	9,00	9,00	9,00	
verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00	
Cantina - Garage GAR (mq)	0,00	0,00	0,00	
Giardino GRD (mq)	0,00	27,00	0,00	
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	9,00	71,00	
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	
Servizi SER (n)	2	1	1	
Riscaldamento Auton RIA (0-1)	0	0	0	
Riscaldamento Centr RIC (0-1)	0	0	0	
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0	
livello del piano LIV (n)	2	0	2	
Stato manut. est. STMe (n)	5	4	2	
Stato manut. int. STMi (n)	5	5	5	
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	1	
data di costruzione (VET)	2 012	1 992	2 002	

## - INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)<sup>7</sup>:

0,017

<sup>7</sup> Fonte: Immobiliare.it



Superficie secondaria pBAL = p(BAL)/p(SUP):	0,30
Superficie veranda pVER = p(VER)/p(SUP):	0,50
Superficie box-cantina-garage pGAR= p(GAR)/p(SUP):	0,50
Superficie giardino pGRD = p(GRD)/P(SUP):	0,10
Superficie aree esterne non comunic. pXXX = p(XXX)/P(SUP):	0,10
Livello di piano pLIV = p(LIV)/p(PRZ):	0,01

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1 <sup>8</sup> :	€ 11.360,00
Costo di ristrutturazione da un livello all'altro:	€ 2.272,00

Servizi	
Costo (euro)	6000
anni (t)	19
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1440

#### - SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A:	76,70 mq
Superficie commerciale comparabile B:	71,30 mq
Superficie commerciale Subject:	70,80 mq

#### - ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare rappresenta la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

<sup>8</sup> fonte: : <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>



Il prezzo marginale di una caratteristica costituisce l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
P <sub>sup</sub>	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times s = (PRZ / (S_1 + S_{p_i} \times S_i)) \times s$	
	UNITA' A	UNITA' B
	1277,71€/mq	1046,28€/mq
	98000/76,70	74600/71,30
1046,28€/mq si assume il minore dei prezzi medi		

Tab. 9	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
P <sub>sup</sub>	$PDAT = PRZ \times i \text{ annuo} / 12 \text{ mesi}$	
	UNITA' A	UNITA' B
	-138,83€/mese 98000*0,017/12	-105,68€/mese 74600*0,017/12

Tab. 10	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA VETUSTA'	
P <sub>sup</sub>	$PANN = PRZ / 150 \text{ anni}$	
	UNITA' A	UNITA' B
	653,33 €/anno 98000/150	497,33 €/anno 76400/150

#### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times p_{BAL} = \text{€/mq } 1.046,28, \times 0,30 = 313,88 \text{ €/mq}$$

#### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL GIARDINO

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{GRD} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,10 = 104,63 \text{ €/mq}$$

#### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL BOX-GARAGE-CANTINA NON COMUNIC.

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{GAR} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,25 = 261,57 \text{ €/mq}$$



### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLE AREE ESTERNE NON COMUNICANTI

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{xxx} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,10 = \mathbf{104,63 \text{ €/mq}}$$

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00
DAT (euro)	2 082,50	317,05
SUP (euro)	-13 601,68	-4 185,13
BAL (euro)	0,00	0,00
VER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
GRD (euro)	0,00	-2 824,96
XXX (euro)	7 428,61	6 486,96
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	-1 440,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	1 492,00
STMe (euro)	-6 816,00	-4 544,00
VET (euro)	-6 533,33	4 973,33
STMi (euro)	0,00	0,00
<b>Prezzo complessivo</b>	<b>79 120,10</b>	<b>76 315,24</b>

Verifica divergenza:

$$((79.120,10 - 76.315,24)/76.315,24) \times 100 = 3,68 \% < 5\% \text{ VERIFICA}$$

### - VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA

$$(144.870,63 + 146.692,37)/2 = \text{€ } \mathbf{77.717,67}$$

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98, fornisce un valore di mercato unitario dell'appartamento di 1.094,61 €/mq<sup>9</sup>.

### VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1

#### <sup>9</sup> NOTA RAFFRONTO OMI

- consistenza appartamento secondo istruzioni OMI = **71 mq**;
- Quotazione OMI abitazioni civili primo semestre 2021, stato conservativo normale: **Min 900,00 €/mq – max 1350,00 €/mq**
- Valore stimato: **1.094,61€/mq**;





Valore della quota =  $175.111,94 \times 1/1 = \text{€ } 77.717,67$

**- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

- Spese di regolarizzazione urbanistica (par. 3)	- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ <b>76.717,67</b>
- Riduzione del valore del 20% 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:	- € <b>15.343,53</b>
- Riduzione per arrotondamento	- € <b>374,13</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 3 costituito da intera piena proprietà di un appartamento sito in Italia (ME), contrada Bardaro, complesso "Le Terrazze sul mare", corpo 2, piano secondo, oltre terrazza esclusiva posta al terzo piano, censito in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 30**, tenuto conto delle correzioni dovute allo stato di occupazione, all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e all'arrotondamento è stimato in:

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 3 = € 61.000,00 (euro sessantunomila/00).**

**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 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;



## LOTTO 4

### 4.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA -

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

**Corpo a)** Intera piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso “Le Terrazze sul Mare”, corpo 2, posto ai piani terra e primo, composto da cantina, ripostiglio e bagno al piano terra e soggiorno con zona cucina, una camera, bagno, disimpegno, balcone e corte esclusiva al primo piano.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I tondagni sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. I tramezzi sono realizzati con laterizi di spessore 80 mm e rifiniti con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,80 metri.

Gli infissi esterni sono del tipo scorrevole o a battente, in alluminio a taglio termico con doppi vetri, oscurati con avvolgibili in alluminio coibentato. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di accesso è del tipo blindato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldino elettrico. L'approvvigionamento del gas avviene con bombole.

Per la distribuzione interna dell'appartamento si rimanda alla planimetria allegata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:



Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 41 (ex sub. 12 e 21)**, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 101 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita 255,65 euro, indirizzo catastale: Contrada Bardaro piano T-1, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/12/2021 protocollo n. ME0113083 in atti dal 28/12/2021 FUSIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24523.1/2021)

COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord-est con appartamento censito col sub. 22 e con box censito col sub. 13;

a sud-est con spazio condominiale;

a sud-ovest con appartamento censito col sub. 40 e con box censito col sub. 11;

a nord-ovest con terrapieno.

## 4.2 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e/o cose.

## 4.3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



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

**4.3.2.1. Iscrizioni:**

**IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04/02/2010 ai nn. 3541/421, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 27/01/2010 ai rogiti del Notaio Giuseppe Bruni con sede in Messina, rep. 93981/24692, a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED], per un montante ipotecario di € 1.620.000,00 ed un capitale di € 810.000,00 della durata di 10 anni.

**4.3.2.2. Pignoramenti:**

**ATTO DI PIGNORAMENTO** trascritto il 07/08/2020 ai nn. 17583/12887, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato il 03/08/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina, rep. 1688/2020, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED].

**4.3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non è stato costituito condominio per il fabbricato al quale appartengono i beni in oggetto. Pertanto non è possibile indicare le spese di gestione annua, né quelle straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né quelle scadute ed insolute alla data della perizia, né i millesimi condominiali.



#### 4.5 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100 in forza di ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Bruni Giuseppe da Messina rep. n. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647, da potere di [REDACTED].

##### Dal 24/11/2000 al 27/01/2010:

[REDACTED] per la quota di 100/100 (relativamente al terreno di costruzione identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 715) in forza di ATTO DI VENDITA del 24/11/2000 a firma del notaio Puglisi Maria Flora da Messina rep. n. 20065, trascritto a Messina il 16/12/2000 ai nn. 28240/23568, da potere di [REDACTED].

Successiva rettifica della trascrizione del suddetto atto con nota del 13/11/2001 ai n.r. 27738/23211.

##### Dal 18/05/1979 al 24/11/2000:

[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/5 di piena proprietà, in virtù di denuncia di successione Ufficio del Registro di Messina registrata in data 19/11/1979 rep. n. 2/1463 e trascritto a Messina il 05/07/1980 ai nn. 13582/12063 in morte di [REDACTED]  
[REDACTED]. Risulta accettazione tacita con atto ai rogiti del notaio Puglisi Maria Flora da Messina in data 24/11/2000 rep. n. 20065 trascritto il 17/04/2018 ai nn. 8755/6678 in morte di [REDACTED].

**Dal 08/05/1958 al 18/05/1979:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà (relativamente al terreno identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 91) in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Nunzio Arrigo da Messina del 08/05/1958 registrato al n. 5040 e trascritto il 26/05/1958 ai nn. 8162/7579 da potere di [REDACTED].

N.B.: Si segnala costituzione di servitù per il diritto di collocare, ricollocare e mantenere e mantenere gli impianti di scarico delle acque nere della [REDACTED], proprietaria delle [REDACTED] costituenti il terzo corpo di fabbrica del complesso cui appartiene il bene staggito ed al quale sono collegati gli scarichi di tutto il complesso turistico, a favore del suddetto fabbricato e contro il fondo di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED], identificato



in catasto fabbricati al foglio 13 part. 765, sub. 2, 3, 4, 5 del Comune di Itala, giusta scrittura privata del 08/11/2017.

#### **4.6 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/1992 del 22/04/1992**, rilasciata dal Comune di Itala

a

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], per la costruzione di un complesso residenziale di villeggiatura in Itala c/da Bardaro.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/2002 del 05/04/2002** rilasciata dal Comune di Itala

a

[REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico residenziale in località Bardaro del comune di Itala.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 21/01/2010** rilasciata dal Comune di Itala a

[REDACTED] per il completamento delle opere di finitura per i lavori per la costruzione di un complesso turistico da sorgere in Itala c.da Bardaro.

**AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO NELLA RETE FOGNARIA n. 741 del 26/01/2018.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 15992 del 28/05/1994** rilasciata dal **Genio Civile di Messina** alla [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 33033 del 13/11/2000** rilasciata dal **Genio Civile di Messina** alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso





turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala.

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 25147 del 09/10/2003 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED]** per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE ai corpi 1 e 2 relativamente alla creazione di bucatore nei solai per l’inserimento di scale prefabbricate e realizzazione dei lanternini scala sui corpi 1 e 2B.

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 18516 del 06/09/2004 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED]** per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE relativa alle opere di sostegno, opere speciali.

**AGIBILITA’: ASSENTE**

## 4.7 – GIUDIZI DI CONFORMITA’

### 1.6.1 CONFORMITA’ URBANISTICA ED EDILIZIA: *NON CONFORME*

Non risultano mai stati depositati la comunicazione di fine lavori, la relazione a struttura ultimata ex art. 65 D.P.R. 380/01 (già art. 6 L. 1086/71) ed il collaudo statico ex art. 67 D.P.R. 380/01 (già art. 7 L. 1086/71). In assenza del deposito di tali adempimenti non è possibile dare in uso l’immobile in oggetto (art. 75 D.P.R. 380/01) né ottenere l’agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01).

La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito presso lo sportello unico del Comune di Itala e presso il Genio Civile di Messina di comunicazione di fine lavori, di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico, conforme alle prescrizioni del cap. 11 delle NTC 2018, redatti rispettivamente dal direttore dei lavori e dal collaudatore



nominati nella denuncia di inizio lavori depositata al Genio Civile o in assenza di questi da tecnici in possesso dei requisiti normativi per la redazione dei suddetti documenti.

I costi per la suddetta regolarizzazione sono stimati in € 1.423,00, quale quota parte spettante all'unità immobiliare in oggetto della maggior somma, stimata in € 20.740,00, necessaria al pagamento delle indagini sui materiali, delle spettanze tecniche per la redazione della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico dell'intero fabbricato e degli oneri fiscali sulle competenze.

**N.B.:** i suddetti costi sono stimati nell'ipotesi che non si renda necessario alcun adeguamento sismico, circostanza non valutabile in sede della presente relazione.

I tempi per la regolarizzazione dei suddetti abusi sono stimati in 60 giorni.

Il grado di criticità delle suddette difformità è elevato.

#### **4.7.2 CONFORMITA' CATASTALE: CONFORME**

La conformità catastale del bene in oggetto è stata acquisita a seguito di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente con deposito di modello DOCFA registrato dall'Agenzia del Territorio con prot. n. ME0113083 del 28/12/2021.

**N.B.:** a seguito del suddetto aggiornamento catastale gli immobili in oggetto, originariamente identificati al catasto fabbricati al foglio 13 part. 808, sub. 12 e 21, sono oggi identificati al foglio 13, part. 808, sub. 41

#### **4.7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: NESSUNA DIFFORMITA'**

**N.B.:** a seguito del suddetto aggiornamento catastale gli immobili in oggetto, originariamente identificati al catasto fabbricati al foglio 13 part. 808, sub. 12 e 21, sono oggi identificati al foglio 13, part. 808, sub. 41

#### **4.7.4 CONFORMITA' TECNICO-IMPIANTISTICA:**



Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti elettrici, idrici e del gas. Pertanto gli stessi impianti sono da considerarsi privi di certificato di conformità alle norme vigenti.

#### **4.8 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO UBICATI I BENI**

I beni sono ubicati in zona destinata prevalentemente a complessi residenziali di realizzazione più o meno recente ed ai relativi servizi, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo strumento urbanistico prevede nelle zone limitrofe la realizzazione di parco verde attrezzato, strutture sanitarie e assistenziali.

##### **SERVIZI PRESENTI IN ZONA:**

##### **Scuole elementari:**

qualità: buona

distanza: 1,8 Km

##### **Scuola secondaria di I grado:**

qualità: nella media

distanza: 2,3 Km

##### **Farmacie:**

qualità: nella media

distanza: 1,9 Km

##### **Campo da calcio:**

qualità: sotto la media

distanza: 1,5 Km



## **COLLEGAMENTI**

### **Autostrada:**

distanza: 12,4 Km in direzione Catania e 14,4 Km in direzione Messina

### **Autobus:**

distanza: 2,0 Km

### **Ferrovia:**

distanza: 3,1 Km

## **4.9 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE**

Livello di piano: buono

Esposizione: nella media

Luminosità: buona

Panoramicità: molto buona

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti tecnici: nella media

Servizi: sotto la media

## **4.10 – CLASSE ENERGETICA**

CLASSE F (159,63 KW/mq/anno)

CODICE IDENTIFICATIVO 20220114-083036-52794 registrato il 14/01/2022

## **4.11 – VALUTAZIONE**

### **4.11.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE**



Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

#### 4.11.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

**BUONO (5):** presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

**DISCRETO (4):** presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

**SUFFICIENTE (3):** presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

**MEDIOCRE (2):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

**SCARSO (1):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna **MEDIOCRE (2)**, dato che presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **MEDIOCRE (2)**.

#### 4.11.3- ANALISI DI MERCATO.



**- FASE CICLICA DI MERCATO**

Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato (variazioni della domanda e dell'offerta).

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recupero

**- FORMA DI MERCATO**

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del



grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori

#### - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

TAB.3	ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE
-------	----------------------------------



Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	Residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Appartamento nuovo in palazzina
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Appartamento
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	medio-grande
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sul mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato dell'offerta e della domanda	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione





**4.11.4- STIMA****- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \omega_i \cdot S_i$$

dove,

$S_p$  = superficie principale;

$\omega_i$  = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

$S_i$  = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri perimetrali ed  $\frac{1}{2}$  di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali.

**- HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO**

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso* che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.



La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

*“è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia”.*

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Nel caso in esame il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

#### **- APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE**

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- metodo finanziario (Income Approach)
- metodo dei costi (Cost Approach)

Il secondo metodo deve essere utilizzato qualora non sia utilizzabile il primo così come il terzo metodo deve essere utilizzato qualora non siano utilizzabili né il primo né il secondo metodo.

#### **- SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA**



Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il **Market Comparison Approach (MCA)** il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata “sistema di stima” (che permette di effettuare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).

**Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.**

**- DESCRIZIONE DEL SUBJECT**



Tab. 4		Immobile da stimare (SUBJECT)				S
Localizzazione			Descrizione dell'unità immobiliare			
Comune	ITALA		Appartamento ai piani terra e primo, oltre corte esclusiva, facente parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra			
Indirizzo	C.da Bardaro complesso "Le terrazze sul mare", corpo 2°					
scala						
<b>Atto di provenienza</b>						
Piano	PRIMO		ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Giuseppe Bruni rep. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	2002	
Superficie principale	SUP	50,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	12,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	<b>Tipologia di superficie</b>			
Giardino	GRD	17,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Cantina	CAN	51,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	2				

### - COMPARABILI

A = Comparabile A – Itala - Via San Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 913, sub. 24, cat. A/2

B = Comparabile B – Itala – Via Nuova Strada c/Le dietro chiesa S. Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 459, sub. 1 e 24, cat. A/2

S = Subject – Itala – Contrada Bardaro, in catasto al foglio 13 part. 808, sub. 41, cat. A/2.



Tab. 5		COMPARABILE		A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	ITALA	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. oltre piano sottotetto e 2 piani sotto strada		
Indirizzo	Via San Giacomo			
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 98 000,00
Piano	secondo	atto di compravendita in Notar Sebastiano Micali del 16/09/2020 rep. n. 37376 racc. n. 21690 trascritto a Messina il 17/09/2020 ai nn. 21612/15247		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data CONTRATTO	DAT	15 mesi	Anno di costruzione	ANN 2012
Superficie principale	SUP	74,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC 2
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq		
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie	
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Garage	GAR	0,00 mq		
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq		
Stato di manutenzione esterno	STME	5		

Tab. 6		COMPARABILE		B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	ITALA	Appartamento posto al piano terra di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale con terrazzo a livello e balcone, oltre posto auto scoperto		
Indirizzo	Via nuova strada C/le dietro chiesa S.G			
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 74 600,00
Piano	TERRA	atto di compravendita in Notar Rosa Torre del 06/09/2021 rep. n. 2037 racc. n. 1602 trascritto a Messina il 09/09/2021 ai nn. 24587/19280		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data contratto	DAT	3 mesi	Anno di costruzione	ANN 1992
Superficie principale	SUP	65,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC 2
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq		
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie	
Giardino	GRD	27,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Garage	GAR	0,00 mq		
Terrazza	XXX	9,00 mq		
Stato di manutenzione esterno	STME	4		

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject	
	Unità A	Unità B		S
Prezzo totale PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00		da stimare
dati DAT (mesi)	15	3		0
superficie SUP (mq)	74,00	65,00		50,00
Balconi BAL (mq)	9,00	9,00		12,00
verande VER (mq)	0,00	0,00		0,00
Cantina - Garage GAR (mq)	0,00	0,00		51,00
Giardino GRD (mq)	0,00	27,00		17,00
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	9,00		0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00		0,00
Servizi SER (n)	2	1		2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0	0		0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0		0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0		0
livello del piano LIV (n)	2	0		1
Stato manut est. STMe (n)	5	4		2
Stato manut int. STMi (n)	5	5		2
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1		1
data di costruzione (VET)	2 012	1 992		2 002

## - INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)<sup>10</sup>:

0,017

<sup>10</sup> Fonte: Immobiliare.it



Superficie secondaria pBAL = p(BAL)/p(SUP):	0,30
Superficie veranda pVER = p(VER)/p(SUP):	0,50
Superficie box-cantina pCAN= p(GAR)/p(SUP):	0,50
Superficie giardino pGRD = p(GRD)/P(SUP):	0,10
Superficie aree esterne non comunic. pXXX = p(XXX)/P(SUP):	0,10
Livello di piano pLIV = p(LIV)/p(PRZ):	0,01

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1 <sup>11</sup> :	€ 16.400,00
Costo di ristrutturazione da un livello all'altro:	€ 3.280,00

Servizi	
Costo (euro)	6000
anni (t)	19
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1440

#### - SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A:	76,70 mq
Superficie commerciale comparabile B:	71,30 mq
Superficie commerciale Subject:	80,80 mq

#### - ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

<sup>11</sup> fonte: : <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>



Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare rappresenta la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale di una caratteristica costituisce l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
P <sub>sup</sub>	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times s = (PRZ / (S_1 + S_{p_i} \times S_i)) \times s$	
	UNITA' A	UNITA' B
	1277,71€/mq	1046,28€/mq
	98000/76,70	74600/71,30
1046,28€/mq si assume il minore dei prezzi medi		

Tab. 9	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
P <sub>sup</sub>	$PDAT = PRZ \times i \text{ annuo} / 12 \text{ mesi}$	
	UNITA' A	UNITA' B
	-138,83€/mese 98000*0,017/12	-105,68€/mese 74600*0,017/12

Tab. 10	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA VETUSTA'	
P <sub>sup</sub>	$PANN = PRZ / 150 \text{ anni}$	
	UNITA' A	UNITA' B
	653,33 €/anno 98000/150	497,33 €/anno 76400/150

**- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA**

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times p_{BAL} = \text{€/mq } 1.046,28, \times 0,30 = 313,88 \text{ €/mq}$$

**- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL GIARDINO**

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{GRD} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,10 = 104,63 \text{ €/mq}$$

**- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL BOX-GARAGE-CANTINA**







Quota messa in vendita = 1/1

**Valore della quota**= 175.111,94 x 1/1 = € 86.242,35

**- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

- Spese di regolarizzazione urbanistica (par. 3)	- € 1.423,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 84.819,35</b>
- Riduzione del valore del 20% 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:	<b>- € 16.963.87</b>
- Riduzione per arrotondamento	<b>- € 355,48</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 4 costituito da intera piena proprietà di un appartamento sito in Italia (ME), contrada Bardaro, complesso "Le Terrazze sul mare", corpo 2, piani terra e primo, oltre corte esterna esclusiva, censito in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 41 (ex sub. 12 e 21)**, tenuto conto delle correzioni dovute all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e all'arrotondamento è stimato in:

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 4 = € 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00).**



**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 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;



## LOTTO 5

### 5.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA -

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

**Corpo a)** Intera piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso “Le Terrazze sul Mare”, corpo 2, posto al piano primo, composto da soggiorno con zona cucina, una camera, bagno, disimpegno, balcone e corte esterna esclusiva.

Il fabbricato del quale fa parte l’unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I tumpagni sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. I tramezzi sono realizzati con laterizi di spessore 80 mm e rifiniti con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un’altezza di 1,80 metri.

Gli infissi esterni sono del tipo scorrevole o a battente, in alluminio a taglio termico con doppi vetri, oscurati con avvolgibili in alluminio coibentato. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di accesso è del tipo blindato.

L’appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia. L’acqua calda sanitaria è prodotta da scaldino elettrico. L’approvvigionamento del gas avviene con bombole.

Per la distribuzione interna dell’appartamento si rimanda alla planimetria allegata.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 19**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq (totale escluso aree scoperte 49 mq), rendita



139,44 euro, indirizzo catastale: Contrada Bardaro piano 1, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1; dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/12/2021 protocollo n. ME0111935 in atti dal 22/12/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24070.1/2021)

#### COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord-est con appartamento censito col sub. 40;

a sud-est con spazio condominiale;

a sud-ovest con appartamento censito col sub. 37;

a nord-ovest con terrapieno.

**Corpo b)** Intera piena proprietà di un box-garage facente parte di un fabbricato sito nel comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso "Le Terrazze sul Mare", corpo 2, posto al piano terra, composto da unico vano.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I tumpagni sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. Le superfici interne sono rifinite con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

La porta di accesso è carrabile del tipo a ribalta, in metallo.

Il box è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Per la distribuzione interna dell'appartamento si rimanda alla planimetria allegata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:



Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 10**, categoria C/6, classe 5, consistenza 49 mq, superficie catastale 49 mq, rendita 151,84 euro, indirizzo catastale: Contrada Bardaro piano Terra, intestato a [REDACTED], [REDACTED], proprietà 1/1; dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/12/2021 protocollo n. ME0111657 in atti dal 22/12/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24066.1/2021)

#### COERENZE E CONFINI:

Confina:

- a nord-est con box-garage censito col sub. 42;
- a sud-est con spazio condominiale;
- a sud-ovest con box-garage censito col sub. 9;
- a nord-ovest con terrapieno.

### 5.2 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'appartamento censito al sub. 19 (**corpo a**) è occupato [REDACTED] [REDACTED] giusto contratto di locazione per uso abitazione del 15/09/2015 della durata di anni 4 + 4, registrato a Messina il 07/10/2015 al n. 0003779 – serie 3T e dunque **opponibile alla procedura esecutiva**, con l'importo dichiarato di 1.500,00 euro annui oltre IVA.

Da quanto dichiarato Il box-garage censito al sub. 10 (**corpo b**), alla data del sopralluogo è risultato **libero**.

### 5.3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 5.3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



**5.3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.**

**5.3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**

**5.3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**

**5.3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

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

**5.3.2.1. Iscrizioni:**

**IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04/02/2010 ai nn. 3541/421, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 27/01/2010 ai rogiti del Notaio Giuseppe Bruni con sede in Messina, rep. 93981/24692, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 1.620.000,00 ed un capitale di € 810.000,00 della durata di 10 anni.

**5.3.2.2. Pignoramenti:**

**ATTO DI PIGNORAMENTO** trascritto il 07/08/2020 ai nn. 17583/12887, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato il 03/08/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina, rep. 1688/2020, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED].

**5.3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**5.3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**



**5.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non è stato costituito condominio per il fabbricato al quale appartengono i beni in oggetto. Pertanto non è possibile indicare le spese di gestione annua, né quelle straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né quelle scadute ed insolute alla data della perizia, né i millesimi condominiali.

**5.5 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 100/100 in forza di ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Bruni Giuseppe da Messina rep. n. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

**Dal 24/11/2000 al 27/01/2010:**

[REDACTED] per la quota di 100/100 (relativamente al terreno di costruzione identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 715) in forza di ATTO DI VENDITA del 24/11/2000 a firma del notaio Puglisi Maria Flora da Messina rep. n. 20065, trascritto a Messina il 16/12/2000 ai nn. 28240/23568, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Successiva rettifica della trascrizione del suddetto atto con nota del 13/11/2001 ai n.r. 27738/23211.

**Dal 18/05/1979 al 24/11/2000:**

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/5 di piena proprietà, in virtù di denuncia di successione Ufficio del Registro di Messina registrata in data 19/11/1979 rep. n. 2/1463 e trascritto a Messina il 05/07/1980 ai nn. 13582/12063 in morte di [REDACTED]  
 [REDACTED]. Risulta accettazione tacita con atto ai rogiti del notaio Puglisi Maria Flora da Messina in data 24/11/2000 rep. n. 20065 trascritto il 17/04/2018 ai nn. 8755/6678 in morte di [REDACTED].

**Dal 08/05/1958 al 18/05/1979:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà (relativamente al terreno identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 91) in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Nunzio Arrigo da Messina del 08/05/1958 registrato al n. 5040 e trascritto il 26/05/1958 ai nn. 8162/7579 da potere di [REDACTED].

N.B.: Si segnala costituzione di servitù per il diritto di collocare, ricollocare e mantenere e mantenere gli impianti di scarico delle acque nere della [REDACTED] proprietaria delle [REDACTED] costituenti il





terzo corpo di fabbrica del complesso cui appartiene il bene staggito ed al quale sono collegati gli scarichi di tutto il complesso turistico, a favore del suddetto fabbricato e contro il fondo di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], identificato in catasto fabbricati al foglio 13 part. 765, sub. 2, 3, 4, 5 del Comune di Itala, giusta scrittura privata del 08/11/2017.

## 5.6 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/1992 del 22/04/1992**, rilasciata dal Comune di Itala

a [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], per la costruzione di un complesso residenziale di villeggiatura in Itala c/da Bardaro.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/2002 del 05/04/2002** rilasciata dal Comune di Itala

a [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico residenziale in località Bardaro del comune di Itala.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 21/01/2010** rilasciata dal Comune di Itala a

[REDACTED] per il completamento delle opere di finitura per i lavori per la costruzione di un complesso turistico da sorgere in Itala c.da Bardaro.

**AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO NELLA RETE FOGNARIA n. 741 del 26/01/2018.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 15992 del 28/05/1994** rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per lavori di costruzione di



un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 33033 del 13/11/2000 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 25147 del 09/10/2003 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE ai corpi 1 e 2 relativamente alla creazione di bucatore nei solai per l’inserimento di scale prefabbricate e realizzazione dei lanternini scala sui corpi 1 e 2B.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 18516 del 06/09/2004 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE relativa alle opere di sostegno, opere speciali.**

**AGIBILITA': ASSENTE**

## **5.7 – GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **5.7.1 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: NON CONFORME**

Non risultano mai stati depositati la comunicazione di fine lavori, la relazione a struttura ultimata *ex art. 65 D.P.R. 380/01* (già art. 6 L. 1086/71) ed il collaudo statico *ex art. 67 D.P.R. 380/01* (già art. 7 L. 1086/71). In assenza del deposito di tali adempimenti non è possibile dare in uso l’immobile in oggetto (art. 75 D.P.R. 380/01) né ottenere l’agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01).



La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito presso lo sportello unico del Comune di Itala e presso il Genio Civile di Messina di comunicazione di fine lavori, di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico, conforme alle prescrizioni del cap. 11 delle NTC 2018, redatti rispettivamente dal direttore dei lavori e dal collaudatore nominati nella denuncia di inizio lavori depositata al Genio Civile o in assenza di questi da tecnici in possesso dei requisiti normativi per la redazione dei suddetti documenti.

I costi per la suddetta regolarizzazione sono stimati in € 1.100,00, quale quota parte spettante all'unità immobiliare in oggetto della maggior somma, stimata in € 20.740,00, necessaria al pagamento delle indagini sui materiali, delle spettanze tecniche per la redazione della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico dell'intero fabbricato e degli oneri fiscali sulle competenze.

**N.B.:** i suddetti costi sono stimati nell'ipotesi che non si renda necessario alcun adeguamento sismico, circostanza non valutabile in sede della presente relazione.

I tempi per la regolarizzazione dei suddetti abusi sono stimati in 60 giorni.

Il grado di criticità delle suddette difformità è elevato.

#### **5.7.2 CONFORMITA' CATASTALE: CONFORME**

La conformità catastale dei due beni è stata acquisita a seguito di aggiornamenti catastali effettuati dallo scrivente con deposito di modelli DOCFA registrati dall'Agenzia del Territorio con prot. n. ME0111935 del 22/12/2021 e prot. n. ME0111657 del 21/12/2021.

#### **5.7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: NESSUNA DIFFORMITA'**

#### **5.7.4 CONFORMITA' TECNICO-IMPIANTISTICA:**



Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti elettrici, idrici e del gas. Pertanto gli stessi impianti sono da considerarsi privi di certificato di conformità alle norme vigenti.

## **5.8 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO**

### **UBICATI I BENI**

I beni sono ubicati in zona destinata prevalentemente a complessi residenziali di realizzazione più o meno recente ed ai relativi servizi, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo strumento urbanistico prevede nelle zone limitrofe la realizzazione di parco verde attrezzato, strutture sanitarie e assistenziali.

#### **SERVIZI PRESENTI IN ZONA:**

##### **Scuole elementari:**

qualità: buona

distanza: 1,8 Km

##### **Scuola secondaria di I grado:**

qualità: nella media

distanza: 2,3 Km

##### **Farmacie:**

qualità: nella media

distanza: 1,9 Km

##### **Campo da calcio:**

qualità: sotto la media

distanza: 1,5 Km



## **COLLEGAMENTI**

### **Autostrada:**

distanza: 12,4 Km in direzione Catania e 14,4 Km in direzione Messina

### **Autobus:**

distanza: 2,0 Km

### **Ferrovia:**

distanza: 3,1 Km

## **5.9 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE**

Livello di piano: buono

Esposizione: nella media

Luminosità: buona

Panoramicità: molto buona

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti tecnici: nella media

Servizi: sotto la media

## **5.10 – CLASSE ENERGETICA**

CLASSE G

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE: 216,07 KWh/mq anno

CERTIFICATO CON SCADENZA IL 21/09/2025

## **5.11 – VALUTAZIONE**

### **5.11.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE**



Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

#### **5.11.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.**

**BUONO (5):** presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

**DISCRETO (4):** presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

**SUFFICIENTE (3):** presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

**MEDIOCRE (2):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

**SCARSO (1):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna **MEDIOCRE (2)**, dato che presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **DISCRETO (4)**.

#### **5.11.3- ANALISI DI MERCATO.**



**- FASE CICLICA DI MERCATO**

Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato (variazioni della domanda e dell'offerta).

(recovery)

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recupero

**- FORMA DI MERCATO**

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori

#### - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO





<b>TAB.3</b>	<b>ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE</b>	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	Residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Appartamento usato in palazzina
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Appartamento
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	medio-grande
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sulle mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato dell'offerta e della domanda	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione



**5.11.4- STIMA****- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \omega_i \cdot S_i$$

dove,

$S_p$  = superficie principale;

$\omega_i$  = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

$S_i$  = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri perimetrali ed  $\frac{1}{2}$  di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali.

**- HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO**

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso* che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.



La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

*“è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia”.*

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Nel caso in esame il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

#### **- APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE**

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- metodo finanziario (Income Approach)
- metodo dei costi (Cost Approach)

Il secondo metodo deve essere utilizzato qualora non sia utilizzabile il primo così come il terzo metodo deve essere utilizzato qualora non siano utilizzabili né il primo né il secondo metodo.

#### **- SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA**



Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il **Market Comparison Approach (MCA)** il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata “sistema di stima” (che permette di effettuare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).

**Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.**

**- DESCRIZIONE DEL SUBJECT**



Tab. 4		Immobile da stimare (SUBJECT)				S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALA	Appartamento al piano primo, oltre box-garage al piano terra e corte esterna esclusivi, facenti parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra				
Indirizzo	C.da Bardaro complesso "Le terrazze sul mare", corpo 2°					
scala		Atto di provenienza				
Piano	PRIMO	ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Giuseppe Bruni rep. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	2002	
Superficie principale	SUP	49,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	8,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	16,00 mq	S E L = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	49,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	2				

### - COMPARABILI

A = Comparabile A – Itala - Via San Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 913, sub. 24, cat.

A/2

B = Comparabile B – Itala – Via Nuova Strada c/Le dietro chiesa S. Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 459, sub. 1 e 24, cat. A/2

S = Subject – Itala – Contrada Bardaro, in catasto al foglio 13 part. 808, sub. 19 e 10, cat. A/2 (sub. 19) e C/6 (sub.10)



Tab. 5		COMPARABILE				A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALA	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. oltre piano sottotetto e 2 piani sotto strada				
Indirizzo	Via San Giacomo					
scala		<b>Atto di provenienza</b>	<b>Prezzo € 98 000,00</b>			
Piano	secondo	atto di compravendita in Notar Sebastiano Micali del 16/09/2020 rep. n. 37376 racc. n. 21690 trascritto a Messina il 17/09/2020 ai nn. 21612/15247				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data CONTRATTO	DAT	15 mesi	Anno di costruzione		ANN 2012	
Superficie principale	SUP	74,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)		LOC 2	
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	0,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	5				

Tab. 6		COMPARABILE				B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALA	Appartamento posto al piano terra di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale con terrazzo a livello e balcone, oltre posto auto scoperto				
Indirizzo	Via nuova strada C/le dietro chiesa S.G.					
scala		<b>Atto di provenienza</b>	<b>Prezzo € 74 600,00</b>			
Piano	TERRA	atto di compravendita in Notar Rosa Torre del 06/09/2021 rep. n. 2037 racc. n. 1602 trascritto a Messina il 09/09/2021 ai nn. 24587/19280				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data contratto	DAT	3 mesi	Anno di costruzione		ANN 1992	
Superficie principale	SUP	65,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)		LOC 2	
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	27,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	0,00 mq				
Terrazza	XXX	9,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	4				

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject	
	Unità A	Unità B		S
Prezzo totale PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00		da stimare
dati DAT (mesi)	15	3		0
superficie SUP (mq)	74,00	65,00		49,00
Balconi BAL (mq)	9,00	9,00		8,00
verande VER (mq)	0,00	0,00		0,00
Cantina - Garage GAR (mq)	0,00	0,00		49,00
Giardino GRD (mq)	0,00	27,00		16,00
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	9,00		0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00		0,00
Servizi SER (n)	2	1		1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0	0		0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0		0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0		0
livello del piano LIV (n)	2	0		1
Stato manut. est. STMe (n)	5	4		2
Stato manut. int. STMi (n)	5	5		4
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1		1
data di costruzione (VET)	2 012	1 992		2 002

## - INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI



Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi) <sup>13</sup> :	0,017
Superficie secondaria pBAL = p(BAL)/p(SUP):	0,30
Superficie veranda pVER = p(VER)/p(SUP):	0,50
Superficie box-cantina non comunic. pGAR= p(GAR)/p(SUP):	0,25
Superficie giardino pGRD = p(GRD)/P(SUP):	0,10
Superficie aree esterne non comunic. pXXX = p(XXX)/P(SUP):	0,10
Livello di piano pLIV = p(LIV)/p(PRZ):	0,01

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1 <sup>14</sup> :	€ 12.072,00
Costo di ristrutturazione da un livello all'altro:	€ 2.414,40

COSTO DEL CAPITALE	
Servizi	
Costo (euro)	6000
anni (t)	19
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1440

#### - SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A:	76,70 mq
Superficie commerciale comparabile B:	71,30 mq
Superficie commerciale Subject:	65,25 mq

#### - ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

<sup>13</sup> Fonte: Immobiliare.it

<sup>14</sup> fonte: : <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>







**- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLE AREE ESTERNE NON COMUNICANTI**

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{XXX} = \text{€}/\text{mq} 1.046,28 \times 0,10 = \mathbf{104,63 \text{ €}/\text{mq}}$$

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00
DAT (euro)	2 082,50	317,05
SUP (euro)	-26 157,08	-16 740,53
BAL (euro)	-313,88	-313,88
VER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	12 816,97	12 816,97
GRD (euro)	1 674,05	-1 150,91
XXX (euro)	0,00	-941,65
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	-1 440,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	-970,30	746,00
STMe (euro)	-7 242,00	-4 828,00
VET (euro)	-6 533,33	4 973,33
STMi (euro)	0,00	0,00
<b>TOTALE (euro)</b>	<b>71 916,93</b>	<b>69 478,37</b>

Verifica divergenza:

$$((71.916,93 - 69.478,37)/69.478,37) \times 100 = 3,51 \% < 5\% \text{ VERIFICA}$$

**- VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA**

$$(71.916,93 + 69.478,37)/2 = \mathbf{\text{€ } 70.697,65}$$

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98, fornisce un valore di mercato unitario dell'appartamento di 1.087,65 €/mq<sup>15</sup>.

**VALORE DELLA QUOTA**

Quota messa in vendita = 1/1

<sup>15</sup> **NOTA RAFFRONTO OMI**

- consistenza appartamento secondo istruzioni OMI = **65 mq**;
- Quotazione OMI abitazioni civili primo semestre 2021, stato conservativo normale: **Min 900,00 €/mq – max 1350,00 €/mq**
- Valore stimato: **1.087,65 €/mq**;



**Valore della quota**= 175.111,94 x 1/1 = € 70.697,65

**- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del 4% per stato di occupazione dell'appartamento	-€ 2.827,91
- Spese di regolarizzazione urbanistica (par. 3)	- € 1.100,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 66.769,74</b>
- Riduzione del valore del 20% 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:	<b>- € 13.353,95</b>
- Riduzione per arrotondamento	<b>- € 415,79</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 5 costituito da intera piena proprietà di un appartamento con annessa corte esterna esclusiva sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso "Le Terrazze sul mare", corpo 2, piano primo, e di un box-garage di proprietà esclusiva, censiti in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 19** l'appartamento e al **foglio 13, part. 808, sub. 10** il box-garage, tenuto conto delle correzioni dovute allo stato di occupazione, all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e all'arrotondamento è stimato in:

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 5 = € 53.000,00 (euro  
cinquantatremila/00).**



**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 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;



## LOTTO 6

### 6.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA -

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

**Corpo a)** Intera piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso “Le Terrazze sul Mare”, corpo 2, posto ai piani primo, secondo e terzo, composto al piano primo da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, balcone e corte esterna esclusiva e al secondo piano da due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone, oltre terrazza esclusiva al terzo piano.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I compagni sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. I tramezzi sono realizzati con laterizi di spessore 80 mm e rifiniti con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,80 metri.

Gli infissi esterni sono del tipo scorrevole o a battente, in alluminio a taglio termico con doppi vetri, oscurati con avvolgibili in alluminio coibentato. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di accesso è del tipo blindato.

La scala interna è in legno e metallo del tipo prefabbricata.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldino a gas. L'approvvigionamento del gas avviene con bombole.

Per la distribuzione interna dell'appartamento si rimanda alla planimetria allegata.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 43 (ex sub. 17 e 25)**, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 109 mq (totale escluso aree scoperte 95 mq), rendita 255,65 euro, indirizzo catastale: Contrada Bardaro piano 1-2-3, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/12/2021 protocollo n. ME0111615 in atti dal 22/12/2021 FUSIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24063.1/2021)

## COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord-est con appartamento censito col sub. 37;

a sud-est con spazio condominiale;

a sud-ovest con appartamento censito col sub. 33;

a nord-ovest con terrapieno.

**Corpo b)** Intera piena proprietà di un box-garage facente parte di un fabbricato sito nel comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso "Le Terrazze sul Mare", corpo 2, posto al piano terra, composto da unico vano.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I tumpagni sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. Le superfici interne sono rifinite con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

La porta di accesso è carrabile del tipo a ribalta, in metallo.



Il box è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Per la distribuzione interna dell'appartamento si rimanda alla planimetria allegata.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 8**, categoria C/6, classe 5, consistenza 49 mq, superficie catastale 49 mq, rendita 151,84 euro, indirizzo catastale: Contrada Bardaro piano Terra, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1; dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/12/2021 protocollo n. ME0111656 in atti dal 22/12/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24065.1/2021)

#### COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord-est con box-garage censito col sub. 9;

a sud-est con spazio condominiale;

a sud-ovest con box-garage censito col sub. 32;

a nord-ovest con terrapieno.

## 6.2 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'appartamento censito al sub. 43 (ex sub. 17 e 25) (**corpo a**) è occupato [REDACTED]

[REDACTED] giusto **contratto di locazione per uso abitazione** del 01/02/2018 della durata di anni 4 + 4, con l'importo dichiarato di 3.420,00 euro annui oltre IVA. Nonostante le numerose richieste non è mai stata fornita la ricevuta di registrazione del suddetto contratto di affitto.

Da quanto dichiarato Il box-garage censito al sub. 8 (**corpo b**), alla data del sopralluogo è risultato **occupato** [REDACTED] **senza titolo.**



### 6.3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 6.3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

6.3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

6.3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

6.3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

6.3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

##### 6.3.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04/02/2010 ai nn. 3541/421, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 27/01/2010 ai rogiti del Notaio Giuseppe Bruni con sede in Messina, rep. 93981/24692, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 1.620.000,00 ed un capitale di € 810.000,00 della durata di 10 anni.

##### 6.3.2.2. *Pignoramenti:*

**ATTO DI PIGNORAMENTO** trascritto il 07/08/2020 ai nn. 17583/12887, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato il 03/08/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina, rep. 1688/2020, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED].



**6.3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**6.3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

#### **6.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non è stato costituito condominio per il fabbricato al quale appartengono i beni in oggetto. Pertanto non è possibile indicare le spese di gestione annua, né quelle straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né quelle scadute ed insolute alla data della perizia, né i millesimi condominiali.

#### **6.5 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 100/100 in forza di ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Bruni Giuseppe da Messina rep. n. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

##### **Dal 24/11/2000 al 27/01/2010:**

[REDACTED] per la quota di 100/100 (relativamente al terreno di costruzione identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 715) in forza di ATTO DI VENDITA del 24/11/2000 a firma del notaio Puglisi Maria Flora da Messina rep. n. 20065, trascritto a Messina il 16/12/2000 ai nn. 28240/23568, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

**Successiva rettifica della trascrizione del suddetto atto con nota del 13/11/2001 ai n.r. 27738/23211.**

**Dal 18/05/1979 al 24/11/2000:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/5 di piena proprietà, in virtù di denuncia di successione Ufficio del Registro di Messina registrata in data 19/11/1979 rep. n. 2/1463 e trascritto a Messina il 05/07/1980 ai nn. **13582/12063** in morte di [REDACTED]  
[REDACTED]. Risulta accettazione tacita con atto ai rogiti del notaio Puglisi Maria Flora da Messina in data 24/11/2000 rep. n. 20065 trascritto il 17/04/2018 ai nn. 8755/6678 in morte di [REDACTED].

**Dal 08/05/1958 al 18/05/1979:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà (relativamente al terreno identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 91) in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Nunzio Arrigo da Messina del 08/05/1958 registrato al n. 5040 e trascritto il 26/05/1958 ai nn. **8162/7579** da potere di [REDACTED].



N.B.: Si segnala costituzione di servitù per il diritto di collocare, ricollocare e mantenere e mantenere gli impianti di scarico delle acque nere della [REDACTED], proprietaria delle [REDACTED] costituenti il terzo corpo di fabbrica del complesso cui appartiene il bene staggito ed al quale sono collegati gli scarichi di tutto il complesso turistico, a favore del suddetto fabbricato e contro il fondo di proprietà [REDACTED] [REDACTED], identificato in catasto fabbricati al foglio 13 part. 765, sub. 2, 3, 4, 5 del Comune di Itala, giusta scrittura privata del 08/11/2017.

#### 6.6 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/1992 del 22/04/1992**, rilasciata dal Comune di Itala

a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la costruzione di un complesso residenziale di villeggiatura in Itala c/da Bardaro.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/2002 del 05/04/2002** rilasciata dal Comune di Itala a [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico residenziale in località Bardaro del comune di Itala.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 21/01/2010** rilasciata dal Comune di Itala a [REDACTED] per il completamento delle opere di finitura per i lavori per la costruzione di un complesso turistico da sorgere in Itala c.da Bardaro.



**AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO NELLA RETE FOGNARIA n. 741 del 26/01/2018.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 15992 del 28/05/1994 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 33033 del 13/11/2000 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 25147 del 09/10/2003 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE ai corpi 1 e 2 relativamente alla creazione di bucaure nei solai per l’inserimento di scale prefabbricate e realizzazione dei lanternini scala sui corpi 1 e 2B.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 18516 del 06/09/2004 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE relativa alle opere di sostegno, opere speciali.**

**AGIBILITA': ASSENTE**

## **6.7 – GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **6.7.1 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: NON CONFORME**



Non risultano mai stati depositati la comunicazione di fine lavori, la relazione a struttura ultimata *ex art. 65 D.P.R. 380/01* (già art. 6 L. 1086/71) ed il collaudo statico *ex art. 67 D.P.R. 380/01* (già art. 7 L. 1086/71). In assenza del deposito di tali adempimenti non è possibile dare in uso l'immobile in oggetto (art. 75 D.P.R. 380/01) né ottenere l'agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01).

La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito presso lo sportello unico del Comune di Itala e presso il Genio Civile di Messina di comunicazione di fine lavori, di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico, conforme alle prescrizioni del cap. 11 delle NTC 2018, redatti rispettivamente dal direttore dei lavori e dal collaudatore nominati nella denuncia di inizio lavori depositata al Genio Civile o in assenza di questi da tecnici in possesso dei requisiti normativi per la redazione dei suddetti documenti.

I costi per la suddetta regolarizzazione sono stimati in € 1.888,00, quale quota parte spettante all'unità immobiliare in oggetto della maggior somma, stimata in € 20.740,00, necessaria al pagamento delle indagini sui materiali, delle spettanze tecniche per la redazione della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico dell'intero fabbricato e degli oneri fiscali sulle competenze.

**N.B.:** i suddetti costi sono stimati nell'ipotesi che non si renda necessario alcun adeguamento sismico, circostanza non valutabile in sede della presente relazione.

I tempi per la regolarizzazione dei suddetti abusi sono stimati in 60 giorni.

Il grado di criticità delle suddette difformità è elevato.

#### **6.7.2 CONFORMITA' CATASTALE: CONFORME**

La conformità catastale dei due beni è stata acquisita a seguito di aggiornamenti catastali effettuati dallo scrivente con deposito di modelli DOCFA registrati dall'Agenzia del Territorio con prot. n. ME0111615 del 22/12/2021 e prot. n. ME0111656 del 21/12/2021.





qualità: buona

distanza: 1,8 Km

**Scuola secondaria di I grado:**

qualità: nella media

distanza: 2,3 Km

**Farmacie:**

qualità: nella media

distanza: 1,9 Km

**Campo da calcio:**

qualità: sotto la media

distanza: 1,5 Km

**COLLEGAMENTI**

**Autostrada:**

distanza: 12,4 Km in direzione Catania e 14,4 Km in direzione Messina

**Autobus:**

distanza: 2,0 Km

**Ferrovia:**

distanza: 3,1 Km

**6.9 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE**

Livello di piano: buono

Esposizione: nella media

Luminosità: buona

Panoramicità: molto buona

Stato di manutenzione generale: mediocre



Impianti tecnici: nella media

Servizi: sotto la media

## 6.10 – CLASSE ENERGETICA

CLASSE D (57,21 KW/mq/anno)

CODICE IDENTIFICATIVO 20220114-083036-52796 registrato il 14/01/2022

## 6.11 – VALUTAZIONE

### 6.11.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

### 6.11.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

**BUONO (5):** presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

**DISCRETO (4):** presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

**SUFFICIENTE (3):** presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.



**MEDIOCRE (2):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

**SCARSO (1):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna **MEDIOCRE (2)**, dato che presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **SUFFICIENTE (3)**.

### 6.11.3- ANALISI DI MERCATO.

#### - FASE CICLICA DI MERCATO

Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato (variazioni della domanda e dell'offerta).

\_\_\_\_\_





Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	ContraZIONE	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recupero

### - FORMA DI MERCATO

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari



Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori

### - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

<b>TAB.3</b>	<b>ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE</b>	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	Residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Appartamento usato in palazzina
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Appartamento
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	medio-grande



Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sulle mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato dell'offerta e della domanda	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione

#### 6.11.4- STIMA

##### - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \omega_i \cdot S_i$$

dove,

$S_p$  = superficie principale;

$\omega_i$  = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

$S_i$  = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri



perimetrali ed ½ di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali.

#### - HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso* che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.

La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

*“è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia”.*

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Nel caso in esame il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

#### - APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.



I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- metodo finanziario (Income Approach)
- metodo dei costi (Cost Approach)

Il secondo metodo deve essere utilizzato qualora non sia utilizzabile il primo così come il terzo metodo deve essere utilizzato qualora non siano utilizzabili né il primo né il secondo metodo.

#### - SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il **Market Comparison Approach (MCA)** il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata “sistema di stima” (che permette di effettuare



il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).

**Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.**

#### - DESCRIZIONE DEL SUBJECT

Tab. 4		Immobile da stimare (SUBJECT)				S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALA	Appartamento ai piani primo e secondo, oltre box-garage al piano terra, corte esterna e terrazza al piano terzo, esclusivi, facenti parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra				
Indirizzo	C.da Bardaro complesso" Le terrazze sul mare", corpo 2°					
scala		Atto di provenienza				
Piano	PRIMO SECONDO E TERZO	ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Giuseppe Bruni rep. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	2002	
Superficie principale	SUP	95,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	17,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	17,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	49,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	56,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	2				

#### - COMPARABILI

A = Comparabile A – Itala - Via San Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 913, sub. 24, cat.

A/2

B = Comparabile B – Itala – Via Nuova Strada c/Le dietro chiesa S. Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 459, sub. 1 e 24, cat. A/2

S = Subject – Itala – Contrada Bardaro, in catasto al foglio 13 part. 808, sub. 43 e 8, cat. A/2 (sub. 43) e C/6 (sub.8)





Tab. 5		COMPARABILE				A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALIA	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. oltre piano sottotetto e 2 piani sotto strada				
Indirizzo	Via San Giacomo					
scala		Atto di provenienza	Prezzo		€ 98 000,00	
Piano	secondo	atto di compravendita in Notar Sebastiano Micali del 16/09/2020 rep. n. 37376 racc. n. 21690 trascritto a Messina il 17/09/2020 ai nn. 21612/15247				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data CONTRATTO	DAT	15 mesi	Anno di costruzione	ANN	2012	
Superficie principale	SUP	74,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	0,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	5				

Tab. 6		COMPARABILE				B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALIA	Appartamento posto al piano terra di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale con terrazzo a livello e balcone, oltre posto auto scoperto				
Indirizzo	Via nuova strada C/le dietro chiesa S.G.					
scala		Atto di provenienza	Prezzo		€ 74 600,00	
Piano	TERRA	atto di compravendita in Notar Rosa Torre del 06/09/2021 rep. n. 2037 racc. n. 1602 trascritto a Messina il 09/09/2021 ai nn. 24587/19280				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data contratto	DAT	3 mesi	Anno di costruzione	ANN	1992	
Superficie principale	SUP	65,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	27,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	0,00 mq				
Terrazza	XXX	9,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	4				



1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00	da stimare
dati DAT (mesi)	15	3	0
superficie SUP (mq)	74,00	65,00	95,00
Balconi BAL (mq)	9,00	9,00	17,00
verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina - Garage GAR (mq)	0,00	0,00	49,00
Giardino GRD (mq)	0,00	27,00	17,00
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	9,00	56,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	1	2
Riscaldamento Auton RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	2	0	1
Stato manut est. STMe (n)	5	4	2
Stato manut int. STMi (n)	5	5	3
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	1
data di costruzione (VET)	2 012	1 992	2 002

### - INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi) <sup>16</sup> :	0,017
Superficie secondaria pBAL = p(BAL)/p(SUP):	0,30
Superficie veranda pVER = p(VER)/p(SUP):	0,50
Superficie box-cantina non comunic. pGAR= p(GAR)/p(SUP):	0,25
Superficie giardino pGRD = p(GRD)/P(SUP):	0,10
Superficie aree esterne non comunic. pXXX = p(XXX)/P(SUP):	0,10
Livello di piano pLIV = p(LIV)/p(PRZ):	0,01

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1<sup>17</sup>: € 30.916,00

Costo di ristrutturazione da un livello all'altro: € 6.183,20

<sup>16</sup> Fonte: Immobiliare.it

<sup>17</sup> fonte: : <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>





2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	6000
anni (t)	19
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1440

### - SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A: 76,70 mq

Superficie commerciale comparabile B: 71,30 mq

Superficie commerciale Subject: 119,65 mq

### - ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare rappresenta la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale di una caratteristica costituisce l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8 ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times s = (PRZ / (S_1 + S_p, \times S_i)) \times s$	
P <sub>sup</sub>	<b>UNITA' A</b>	<b>UNITA' B</b>
	1277,71€/mq	1046,28€/mq
	98000/76,70	74600/71,30
	<b>1046,28€/mq</b> si assume il minore dei prezzi medi	

Tab. 9 ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA		
	$PDAT = PRZ \times i \text{ annuo} / 12 \text{ mesi}$	
P <sub>sup</sub>	<b>UNITA' A</b>	<b>UNITA' B</b>
	-138,83€/mese	-105,68€/mese
	98000*0,017/12	74600*0,017/12



Tab. 10	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA VETUSTA'	
P <sub>sup</sub>	PANN=PRZ/150 anni	
	UNITA' A	UNITA' B
	653,33 €/anno	497,33 €/anno
	98000/150	76400/150

**- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA**

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times p_{BAL} = \text{€/mq } 1.046,28, \times 0,30 = 313,88 \text{ €/mq}$$

**- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL GIARDINO**

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{GRD} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,10 = 104,63 \text{ €/mq}$$

**- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL BOX-GARAGE-CANTINA NON COMUNIC.**

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{GAR} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,25 = 261,57 \text{ €/mq}$$

**- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLE AREE ESTERNE NON COMUNICANTI**

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{XXX} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,10 = 104,63 \text{ €/mq}$$

VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00
DAT (euro)	2 082,50	317,05
SUP (euro)	21 971,95	31 388,50
BAL (euro)	2 511,08	2 511,08
VER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	12 816,97	12 816,97
GRD (euro)	1 778,68	-1 046,28
XXX (euro)	5 859,19	4 917,53
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	1 440,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	-970,30	746,00
STMe (euro)	-18 549,00	-12 366,00
VET (euro)	-6 533,33	4 973,33
STMi (euro)	0,00	0,00
	<b>118 967,74</b>	<b>120 298,18</b>



Verifica divergenza:

$$((120.298,18 - 118.967,74)/118.967,74) \times 100 = 1,12 \% < 5\% \text{ VERIFICA}$$

**- VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA**

$$(120.298,18 + 118.967,74)/2 = \text{€ } 119.635,96$$

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98, fornisce un valore di mercato unitario dell'appartamento di 988,72 €/mq<sup>18</sup>.

**VALORE DELLA QUOTA**

Quota messa in vendita = 1/1

$$\text{Valore della quota} = 175.111,94 \times 1/1 = \text{€ € } 119.635,96$$

**- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

- Spese di regolarizzazione urbanistica (par. 3)	- € 1.888,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 117.747,96</b>
- Riduzione del valore del 20% 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:	<b>- € 23.549,59</b>
- Riduzione per arrotondamento	<b>- € 198,37</b>

<sup>18</sup> **NOTA RAFFRONTO OMI**

- consistenza appartamento secondo istruzioni OMI = **121 mq**;
- Quotazione OMI abitazioni civili primo semestre 2021, stato conservativo normale: **Min 900,00 €/mq – max 1350,00 €/mq**
- Valore stimato: **988,72 €/mq**;



**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 6 costituito da intera piena proprietà di un appartamento con annessa corte esterna e terrazza esclusivi sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso "Le Terrazze sul mare", corpo 2, piani primo, secondo e terzo e di un box-garage di proprietà esclusiva, censiti in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 43 (ex sub. 17 e 25)** l'appartamento e al **foglio 13, part. 808, sub. 8** il box-garage, tenuto conto delle correzioni dovute all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e all'arrotondamento è stimato in:

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 6 = € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00).**

**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 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.



## LOTTO 7

### 7.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

**Corpo a)** Intera piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso “Le Terrazze sul Mare”, corpo 2, posto ai piani primo, secondo e terzo, composto al piano primo da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, balcone e corte esterna esclusiva e al secondo piano da due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone, oltre terrazza esclusiva al terzo piano.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I tondagni sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. I tramezzi sono realizzati con laterizi di spessore 80 mm e rifiniti con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,80 metri.

Gli infissi esterni sono del tipo scorrevole o a battente, in alluminio a taglio termico con doppi vetri, oscurati con avvolgibili in alluminio coibentato. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di accesso è del tipo blindato.

La scala interna è in legno e metallo del tipo prefabbricata.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldino a gas. L'approvvigionamento del gas avviene con bombole.

Per la distribuzione interna dell'appartamento si rimanda alla planimetria allegata.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 33**, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 106 mq (totale escluso aree scoperte 95 mq), rendita 302,13 euro, indirizzo catastale: Contrada Bardaro piano 1-2-3, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1; dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/12/2021 protocollo n. ME0111907 in atti dal 22/12/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24068.1/2021);

## COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord-est con appartamento censito col sub. 43;

a sud-est con spazio condominiale;

a sud-ovest con appartamento censito col sub. 35;

a nord-ovest con terrapieno.

**Corpo b)** Intera piena proprietà di un box-garage facente parte di un fabbricato sito nel comune di Itala (ME), contrada Bardaro snc, complesso "Le Terrazze sul Mare", corpo 2, posto al piano terra, composto da unico vano.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre terrazza ed è stato edificato tra il 1992 ed il 2010. La struttura portante del fabbricato è a telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I rompagni sono realizzati con muratura in laterizi forati e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. Le superfici interne sono rifinite con intonaco civile ed idropittura. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

La porta di accesso è carrabile del tipo a ribalta, in metallo.



Il box è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Per la distribuzione interna dell'appartamento si rimanda alla planimetria allegata.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati, **Foglio 13, particella 808, Sub. 32**, categoria C/6, classe 5, consistenza 49 mq, superficie catastale 49 mq, rendita 151,84 euro, indirizzo catastale:

Contrada Bardaro piano Terra, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1; dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/12/2021 protocollo n. ME0111655 in atti dal 22/12/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24064.1/2021)

**COERENZE E CONFINI:**

Confina:

- a nord-est con box-garage censito col sub. 8;
- a sud-est con spazio condominiale;
- a sud-ovest con unità immobiliare censita col sub. 35;
- a nord-ovest con terrapieno.

**7.2 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

L'appartamento censito al sub. 43 (ex sub. 17 e 25) (**corpo a**) è occupato [REDACTED] [REDACTED] giusto contratto di locazione per uso abitazione del 01/02/2011 della durata di anni 4 + 4 e pertanto **scaduto e non opponibile alla procedura esecutiva**, con l'importo dichiarato di 3.840,00 euro annui oltre IVA.

Da quanto dichiarato Il box-garage censito al sub. 8 (**corpo b**), alla data del sopralluogo è risultato **occupato** [REDACTED] **senza titolo**.



### 7.3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 7.3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

7.3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

7.3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

7.3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

7.3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

##### 7.3.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04/02/2010 ai nn. 3541/421, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 27/01/2010 ai rogiti del Notaio Giuseppe Bruni con sede in Messina, rep. 93981/24692, a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED], per un montante ipotecario di € 1.620.000,00 ed un capitale di € 810.000,00 della durata di 10 anni.

##### 7.3.2.2. *Pignoramenti:*

**ATTO DI PIGNORAMENTO** trascritto il 07/08/2020 ai nn. 17583/12887, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato il 03/08/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina, rep. 1688/2020, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED].





**7.3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**7.3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

#### **7.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non è stato costituito condominio per il fabbricato al quale appartengono i beni in oggetto. Pertanto non è possibile indicare le spese di gestione annua, né quelle straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né quelle scadute ed insolute alla data della perizia, né i millesimi condominiali.

#### **7.5 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 100/100 in forza di ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Bruni Giuseppe da Messina rep. n. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

##### **Dal 24/11/2000 al 27/01/2010:**

[REDACTED] per la quota di 100/100 (relativamente al terreno di costruzione identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 715) in forza di ATTO DI VENDITA del 24/11/2000 a firma del notaio Puglisi Maria Flora da Messina rep. n. 20065, trascritto a Messina il 16/12/2000 ai nn. 28240/23568, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Successiva rettifica della trascrizione del suddetto atto con nota del 13/11/2001 ai n.r. 27738/23211.

**Dal 18/05/1979 al 24/11/2000:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/5 di piena proprietà, in virtù di denuncia di successione Ufficio del Registro di Messina registrata in data 19/11/1979 rep. n. 2/1463 e trascritto a Messina il 05/07/1980 ai nn. 13582/12063 in morte di [REDACTED]

[REDACTED]. Risulta accettazione tacita con atto ai rogiti del notaio Puglisi Maria Flora da Messina in data 24/11/2000 rep. n. 20065 trascritto il 17/04/2018 ai nn. 8755/6678 in morte di [REDACTED].

**Dal 08/05/1958 al 18/05/1979:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà (relativamente al terreno identificato al catasto terreni al foglio 13, part. 91) in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Nunzio Arrigo da Messina del 08/05/1958 registrato al n. 5040 e trascritto il 26/05/1958 ai nn. 8162/7579 da potere di [REDACTED].



N.B.: Si segnala costituzione di servitù per il diritto di collocare, ricollocare e mantenere e mantenere gli impianti di scarico delle acque nere della [REDACTED], proprietaria delle [REDACTED] costituenti il terzo corpo di fabbrica del complesso cui appartiene il bene staggito ed al quale sono collegati gli scarichi di tutto il complesso turistico, a favore del suddetto fabbricato e contro il fondo di proprietà [REDACTED] [REDACTED], identificato in catasto fabbricati al foglio 13 part. 765, sub. 2, 3, 4, 5 del Comune di Itala, giusta scrittura privata del 08/11/2017.

#### 7.6 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/1992 del 22/04/1992**, rilasciata dal Comune di Itala

a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la costruzione di un complesso

residenziale di villeggiatura in Itala c/da Bardaro.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 07/2002 del 05/04/2002** rilasciata dal Comune di Itala

a [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico residenziale in località Bardaro del comune di Itala.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 21/01/2010** rilasciata dal Comune di Itala a

[REDACTED] per il completamento delle opere di finitura per i lavori per la costruzione di un complesso turistico da sorgere in Itala c.da Bardaro.



**AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO NELLA RETE FOGNARIA n. 741 del 26/01/2018.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 15992 del 28/05/1994 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 33033 del 13/11/2000 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da più corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 25147 del 09/10/2003 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE ai corpi 1 e 2 relativamente alla creazione di bucatore nei solai per l’inserimento di scale prefabbricate e realizzazione dei lanternini scala sui corpi 1 e 2B.**

**AUTORIZZAZIONE EX ART. 18 L. 64/74 prot. 18516 del 06/09/2004 rilasciata dal Genio Civile di Messina alla [REDACTED] per la costruzione di un complesso turistico costituito da tre corpi di fabbrica in cemento armato, muri di sostegno e paratie in c.a. in c.da Bardaro del Comune di Itala – VARIANTE relativa alle opere di sostegno, opere speciali.**

**AGIBILITA': ASSENTE**

## **7.7 – GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **7.7.1 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: NON CONFORME**



Non risultano mai stati depositati la comunicazione di fine lavori, la relazione a struttura ultimata *ex art.* 65 D.P.R. 380/01 (già art. 6 L. 1086/71) ed il collaudo statico *ex art.* 67 D.P.R. 380/01 (già art. 7 L. 1086/71). In assenza del deposito di tali adempimenti non è possibile dare in uso l'immobile in oggetto (art. 75 D.P.R. 380/01) né ottenere l'agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01).

La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito presso lo sportello unico del Comune di Itala e presso il Genio Civile di Messina di comunicazione di fine lavori, di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico, conforme alle prescrizioni del cap. 11 delle NTC 2018, redatti rispettivamente dal direttore dei lavori e dal collaudatore nominati nella denuncia di inizio lavori depositata al Genio Civile o in assenza di questi da tecnici in possesso dei requisiti normativi per la redazione dei suddetti documenti.

I costi per la suddetta regolarizzazione sono stimati in € 1.845,00, quale quota parte spettante all'unità immobiliare in oggetto della maggior somma, stimata in € 20.740,00, necessaria al pagamento delle indagini sui materiali, delle spettanze tecniche per la redazione della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico dell'intero fabbricato e degli oneri fiscali sulle competenze.

**N.B.:** i suddetti costi sono stimati nell'ipotesi che non si renda necessario alcun adeguamento sismico, circostanza non valutabile in sede della presente relazione.

I tempi per la regolarizzazione dei suddetti abusi sono stimati in 60 giorni.

Il grado di criticità delle suddette difformità è elevato.

#### **7.7.2 CONFORMITA' CATASTALE: CONFORME**

La conformità catastale dei due beni è stata acquisita a seguito di aggiornamenti catastali effettuati dallo scrivente con deposito di modelli DOCFA registrati dall'Agenzia del Territorio con prot. n. ME0111615 del 22/12/2021 e prot. n. ME0111656 del 21/12/2021.



**N.B.:** a seguito del suddetto aggiornamento catastale gli immobili in oggetto, originariamente identificati al catasto fabbricati al foglio 13 part. 808, sub. 17 e 25, sono oggi identificati al foglio 13, part. 808, sub. 43

**7.7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:  
NESSUNA DIFFORMITA'**

**7.7.4 CONFORMITA' TECNICO-IMPIANTISTICA:**

## **7.8 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO UBICATI I BENI**

I beni sono ubicati in zona destinata prevalentemente a complessi residenziali di realizzazione più o meno recente ed ai relativi servizi, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo strumento urbanistico prevede nelle zone limitrofe la realizzazione di parco verde attrezzato, strutture sanitarie e assistenziali.

### **SERVIZI PRESENTI IN ZONA:**

#### **Scuole elementari:**

qualità: buona

distanza: 1,8 Km

#### **Scuola secondaria di I grado:**

qualità: nella media

distanza: 2,3 Km

#### **Farmacie:**



qualità: nella media

distanza: 1,9 Km

**Campo da calcio:**

qualità: sotto la media

distanza: 1,5 Km

**COLLEGAMENTI**

**Autostrada:**

distanza: 12,4 Km in direzione Catania e 14,4 Km in direzione Messina

**Autobus:**

distanza: 2,0 Km

**Ferrovia:**

distanza: 3,1 Km

**7.9 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE**

Livello di piano: buono

Esposizione: nella media

Luminosità: buona

Panoramicità: molto buona

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti tecnici: nella media

Servizi: sotto la media

**7.10 – CLASSE ENERGETICA**

CLASSE D (64,35 KW/mq/anno)



CODICE IDENTIFICATIVO 20220114-083036-52799 registrato il 14/01/2022

## 7.11 – VALUTAZIONE

### 7.11.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

### 7.11.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

**BUONO (5):** presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

**DISCRETO (4):** presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

**SUFFICIENTE (3):** presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

**MEDIOCRE (2):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

**SCARSO (1):** presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.





Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna **MEDIOCRE (2)**, dato che presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale  
L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **DISCRETO (4)**.

### 6.11.3- ANALISI DI MERCATO.

#### - FASE CICLICA DI MERCATO

Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.  
Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato (variazioni della domanda e dell'offerta).

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento



Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore
---------------------	--------	----------	----------	--------

Fase ciclica del mercato: recupero

### - FORMA DI MERCATO

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure



Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori
------------	----------	-------	--------------------------	----------	--------------	--

### - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

<b>TAB.3</b>	<b>ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE</b>	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	Residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Appartamento usato in palazzina
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Appartamento
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	medio-grande
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sulle mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati



Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato dell'offerta e della domanda	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione

### 7.11.4- STIMA

#### - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \omega_i \cdot S_i$$

dove,

$S_p$  = superficie principale;

$\omega_i$  = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

$S_i$  = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri perimetrali ed  $\frac{1}{2}$  di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali.



### - HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso* che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.

La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

*“è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia”.*

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Nel caso in esame il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

### - APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- metodo finanziario (Income Approach)
- metodo dei costi (Cost Approach)



Il secondo metodo deve essere utilizzato qualora non sia utilizzabile il primo così come il terzo metodo deve essere utilizzato qualora non siano utilizzabili né il primo né il secondo metodo.

#### - SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il **Market Comparison Approach (MCA)** il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata “sistema di stima” (che permette di effettuare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).



**Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.**

**- DESCRIZIONE DEL SUBJECT**

Tab. 4		Immobile da stimare (SUBJECT)				S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALIA	Appartamento ai piani primo e secondo, oltre box-garage al piano terra, corte esterna e terrazza al piano terzo, esclusivi, facenti parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra				
Indirizzo	C.da Bardaro complesso" Le terrazze sul mare", corpo 2°					
scala		Atto di provenienza				
Piano	PRIMO SECONDO E TERZO	ATTO DI VENDITA del 27/01/2010 a firma del notaio Giuseppe Bruni rep. 93980/24691, trascritto a Messina il 04/02/2010 ai nn. 3540/2647				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	2002	
Superficie principale	SUP	95,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	15,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	16,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Garage	GAR	49,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	56,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	2				

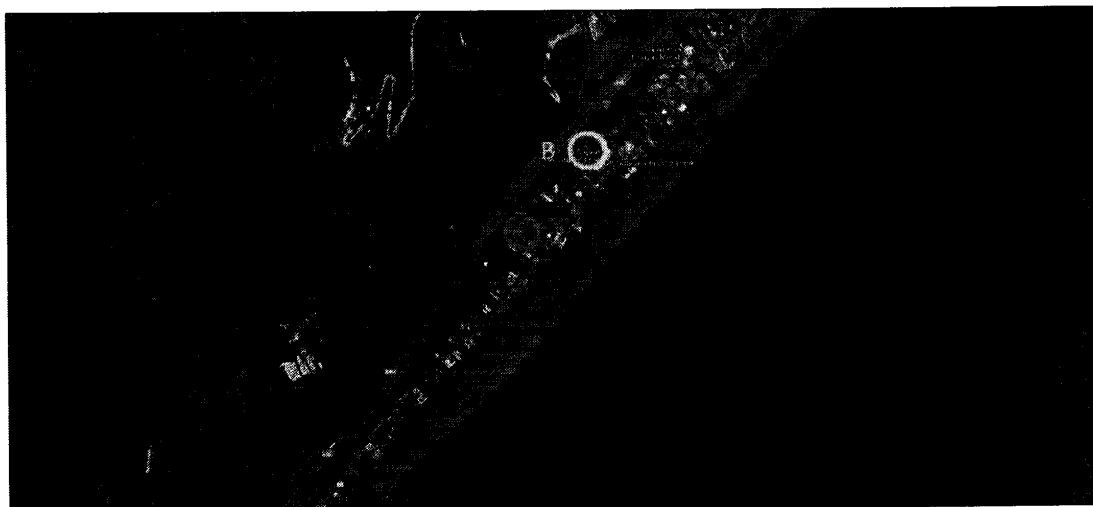
**- COMPARABILI**

A = Comparabile A – Itala - Via San Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 913, sub. 24, cat.

A/2

B = Comparabile B – Itala – Via Nuova Strada c/Le dietro chiesa S. Giacomo, in catasto al foglio 13, part. 459, sub. 1 e 24, cat. A/2

S = Subject – Itala – Contrada Bardaro, in catasto al foglio 13 part. 808, sub. 33 e 32. cat. A/2 (sub. 33) e C/6 (sub.32)



Tab. 5		COMPARABILE		A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	ITALA	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. oltre piano sottotetto e 2 piani sotto strada		
Indirizzo	Via San Giacomo			
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 98 000,00
Piano	secondo	atto di compravendita in Notar Sebastiano Micali del 16/09/2020 rep. n. 37376 racc n. 21690 trascritto a Messina il 17/09/2020 ai nn. 21612/15247		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data CONTRATTO	DAT	15 mesi	Anno di costruzione	ANN 2012
Superficie principale	SUP	74,00 mq	Localizzazione (1=centrale, 2= Periferica)	LOC 2
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq		
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie	
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Garage	GAR	0,00 mq		
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq		
Stato di manutenzione esterno	STME	5		

Tab. 6		COMPARABILE		B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	ITALA	Appartamento posto al piano terra di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale con terrazzo a livello e balcone, oltre posto auto scoperto		
Indirizzo	Via nuova strada C/le dietro chiesa S.G.			
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 74 600,00
Piano	TERRA	atto di compravendita in Notar Rosa Torre del 06/09/2021 rep. n. 2037 racc. n. 1602 trascritto a Messina il 09/09/2021 ai nn. 24587/19280		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data contratto	DAT	3 mesi	Anno di costruzione	ANN 1992
Superficie principale	SUP	65,00 mq	Localizzazione (1=centrale, 2= Periferica)	LOC 2
Superficie secondaria	BAL	9,00 mq		
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie	
Giardino	GRD	27,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Garage	GAR	0,00 mq		
Terrazza	XXX	9,00 mq		
Stato di manutenzione esterno	STME	4		

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject	
	Unità A	Unità B		S
Prezzo totale PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00		da stimare
dati DAT (mesi)	15	3		0
superficie SUP (mq)	74,00	65,00		95,00
Balconi BAL (mq)	9,00	9,00		15,00
verande VER (mq)	0,00	0,00		0,00
Cantina - Garage GAR (mq)	0,00	0,00		49,00
Giardino GRD (mq)	0,00	27,00		16,00
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	9,00		56,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00		0,00
Servizi SER (n)	2	1		2
Riscaldamento Auton RIA (0-1)	0	0		0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0		0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0		0
livello del piano LIV (n)	2	0		1
Stato manut. est. STMe (n)	5	4		2
Stato manut. int. STMi (n)	5	5		4
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1		1
data di costruzione (VET)	2 012	1 992		2 002

## - INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI





Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi) <sup>19</sup> :	0,017
Superficie secondaria pBAL = p(BAL)/p(SUP):	0,30
Superficie veranda pVER = p(VER)/p(SUP):	0,50
Superficie box-cantina non comunic. pGAR= p(GAR)/p(SUP):	0,25
Superficie giardino pGRD = p(GRD)/P(SUP):	0,10
Superficie aree esterne non comunic. pXXX = p(XXX)/P(SUP):	0,10
Livello di piano pLIV = p(LIV)/p(PRZ):	0,01

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1<sup>20</sup>: € 30.916,00

Costo di ristrutturazione da un livello all'altro: € 6.183,20

2.1 Calcolo del costo dep. 2.1.10	
Servizi	
Costo (euro)	6000
anni (t)	19
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1440

#### - SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A: 76,70 mq

Superficie commerciale comparabile B: 71,30 mq

Superficie commerciale Subject: 118,95 mq

#### - ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

<sup>19</sup> Fonte: Immobiliare.it

<sup>20</sup> fonte : <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>



Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare rappresenta la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale di una caratteristica costituisce l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
P <sub>sup</sub>	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times s = (PRZ / (S_1 + S_{p_i} \times S_i)) \times s$	
	UNITA' A	UNITA' B
	1277,71€/mq	1046,28€/mq
	98000/76,70	74600/71,30
	1046,28€/mq si assume il minore dei prezzi medi	

Tab. 9	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
P <sub>sup</sub>	$PDAT = PRZ \times i \text{ annuo} / 12 \text{ mesi}$	
	UNITA' A	UNITA' B
	-138,83€/mese	-105,68€/mese
	98000*0,017/12	74600*0,017/12

Tab. 10	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA VETUSTA'	
P <sub>sup</sub>	$PANN = PRZ / 150 \text{ anni}$	
	UNITA' A	UNITA' B
	653,33 €/anno	497,33 €/anno
	98000/150	76400/150

#### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times p_{BAL} = \text{€/mq } 1.046,28, \times 0,30 = 313,88 \text{ €/mq}$$

#### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL GIARDINO

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{GRD} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,10 = 104,63 \text{ €/mq}$$

#### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL BOX-GARAGE-CANTINA NON COMUNIC.

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{GAR} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,25 = 261,57 \text{ €/mq}$$



### - ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLE AREE ESTERNE NON COMUNICANTI

$$P_{GAR} = P_{SUP} \times p_{XXX} = \text{€/mq } 1.046,28 \times 0,10 = \mathbf{104,63 \text{ €/mq}}$$

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	98 000,00	74 600,00
DAT (euro)	2 082,50	317,05
SUP (euro)	21 971,95	31 388,50
BAL (euro)	1 883,31	1 883,31
VER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	12 816,97	12 816,97
GRD (euro)	1 674,05	-1 150,91
XXX (euro)	5 859,19	4 917,53
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	1 440,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	-970,30	746,00
STMe (euro)	-18 549,00	-12 366,00
VET (euro)	-6 533,33	4 973,33
STMi (euro)	0,00	0,00
<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>118 235,34</b>	<b>119 565,78</b>

Verifica divergenza:

$$((119.565,78 - 118.235,34)/118.235,34) \times 100 = 1,13 \% < 5\% \text{ VERIFICA}$$

### - VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA

$$(120.298,18 + 118.967,74)/2 = \mathbf{\text{€ } 118.900,56}$$

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98, fornisce un valore di mercato unitario dell'appartamento di 1.007,63 €/mq<sup>21</sup>.

### VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1

#### <sup>21</sup> NOTA RAFFRONTO OMI

- consistenza appartamento secondo istruzioni OMI = **118 mq**;
- Quotazione OMI abitazioni civili primo semestre 2021, stato conservativo normale: **Min 900,00 €/mq – max 1350,00 €/mq**
- Valore stimato: **1.007,63 €/mq**;



**Valore della quota** =  $175.111,94 \times 1/1 = \text{€ } 118.900,56$

**- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

- Spese di regolarizzazione urbanistica (par. 3)	- € 1.845,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 117.055,56</b>
- Riduzione del valore del 20% 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:	<b>- € 23.411,11</b>
- Riduzione per arrotondamento	<b>- € 144,45</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 7 costituito da intera piena proprietà di un appartamento con annessa corte esterna e terrazza esclusivi sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso "Le Terrazze sul mare", corpo 2, piani primo, secondo e terzo e di un box-garage di proprietà esclusiva, censiti in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 33** l'appartamento e al **foglio 13, part. 808, sub. 32** il box-garage, tenuto conto delle correzioni dovute all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e all'arrotondamento è stimato in:

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 7 = € 93.000,00 (euro novantatremila/00).**



**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 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;



## 8 – CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione di stima si riassumono i valori di stima dei beni staggiti nell'esecuzione immobiliare in oggetto:

**LOTTO 1:** intera piena proprietà di un appartamento sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso “Le Terrazze sul mare”, corpo 2, piano terra e primo, oltre terrazza esclusiva al secondo piano e giardino al piano terra, censito in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 42 (ex sub. 14 e 23):**

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 = € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00).**

**LOTTO 2:** intera piena proprietà di un appartamento con annesso giardino sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso “Le Terrazze sul mare”, corpo 2, piano primo, e di un box-garage di proprietà esclusiva, censiti in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 22** l'appartamento e al **foglio 13, part. 808, sub. 13** il box-garage:

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 = € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).**

**LOTTO 3:** intera piena proprietà di un appartamento sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso “Le Terrazze sul mare”, corpo 2, piano secondo, oltre terrazza esclusiva posta al terzo piano, censito in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 30:**

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 3 = € 61.000,00 (euro sessantunomila/00).**



**LOTTO 4:** intera piena proprietà di un appartamento sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso “Le Terrazze sul mare”, corpo 2, piani terra e primo, oltre corte esterna esclusiva, censito in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 41 (ex sub. 12 e 21):**

**PREZZO A BASE D’ASTA LOTTO 4 = € 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00).**

**LOTTO 5:** intera piena proprietà di un appartamento con annessa corte esterna esclusiva sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso “Le Terrazze sul mare”, corpo 2, piano primo, e di un box-garage di proprietà esclusiva, censiti in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 19** l’appartamento e al **foglio 13, part. 808, sub. 10** il box-garage:

**PREZZO A BASE D’ASTA LOTTO 5 = € 53.000,00 (euro cinquantatremila/00).**

**LOTTO 6:** intera piena proprietà di un appartamento con annessa corte esterna e terrazza esclusivi sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso “Le Terrazze sul mare”, corpo 2, piani primo, secondo e terzo e di un box-garage di proprietà esclusiva, censiti in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 43 (ex sub. 17 e 25)** l’appartamento e al **foglio 13, part. 808, sub. 8** il box-garage:

**PREZZO A BASE D’ASTA LOTTO 6 = € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00).**



**LOTTO 7:** intera piena proprietà di un appartamento con annessa corte esterna e terrazza esclusivi sito in Itala (ME), contrada Bardaro, complesso “Le Terrazze sul mare”, corpo 2, piani primo, secondo e terzo e di un box-garage di proprietà esclusiva, censiti in catasto fabbricati al **foglio 13, particella 808, sub. 33** l'appartamento e al **foglio 13, part. 808, sub. 32** il box-garage:

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 7 = € 93.000,00 (euro novantatremila/00).**

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Messina 14/01/2022

Il tecnico esperto stimatore

Dott. Ing. Ranieri Velini

