



Z

TRIBUNALE ORDINARIO – MESSINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 201/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A. NQ PROC DI IBLA S.R.L.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2021

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

CF: [REDACTED]

con studio in MESSINA (ME) VIA [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

fax: [REDACTED]

email: [\[REDACTED\]](mailto:[REDACTED])

PEC: [\[REDACTED\]](mailto:[REDACTED])



LOTTO 1

1.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

Abitazione singola in parte a rustico sita nel Comune di Messina (ME), contrada Battaglia snc, posta al piano terra, composta da due vani, ripostiglio e accessori.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni; la copertura è tetto a due falde con manto di copertura in parte in tegole ed in parte in lamiera grecata ed eternit. La stessa appare fortemente imbarcata e da rifare in ogni suo componente.

L'immobile si trova in pessimo stato di conservazione ed in parte allo stato rustico. I compagni sono realizzati con muratura in mattoni pieni; le rifiniture interne, in intonaco civile, presenti solo in alcuni ambienti, sono integralmente da rifare, avendo perso adesione al supporto e coerenza e mostrandosi del tutto degradati; esternamente è completato con l'intonaco civile e tinteggiatura. I Pavimenti sono in cementine.

Il bene è privo di infissi, ad eccezione del ripostiglio. Anche le porte interne non sono tutte collocate e quelle presenti, in legno tamburato, sono in pessimo stato. La porta di accesso è in legno

L'edificio presenta diverse altezze: 2,27, 2,55, 2,70 e 2,85 metri.

L'unità immobiliare è priva sia di impianto elettrico, che di impianto idrico e termico.

Per la distribuzione interna dell'immobile si rimanda alla planimetria allegata (all.08).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, **Foglio 99, particella 567, Sub. 5**, categoria A/2, classe 10, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq, rendita 185,92 euro, indirizzo

catastale: Contrada Battaglia piano T, intestato a [REDACTED]

nato a MESSINA il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietà ½ ed a

[REDACTED] nata a MESSINA il [REDACTED] C.F.:



T [REDACTED], proprietà per 1/2 ; dati derivanti da: VARIAZIONE del
09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

COERENZE E CONFINI:

Confina:

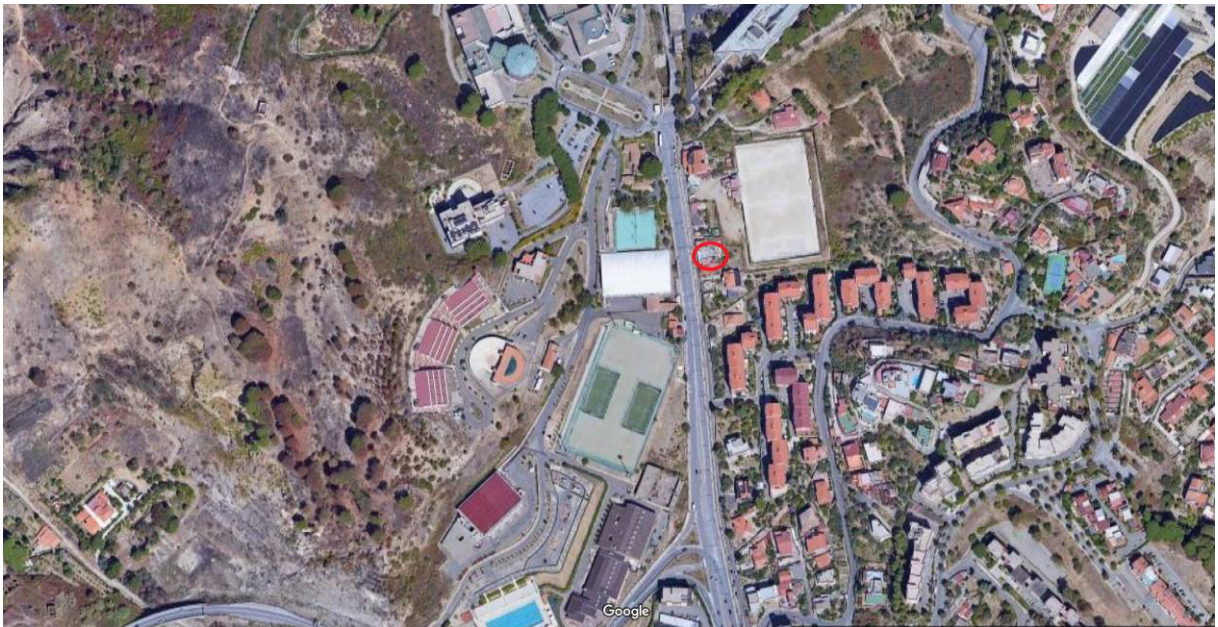
a sud con intercapedine e cortile di altra ditta;

a nord con altra unità immobiliare (part. 567, sub.7);

a ovest con via passaggio comune;

1.2 – LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito in Messina, via L. Einaudi, c.da Battaglia, Vill. SS. Annunziata.



1.3 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone ma occupato da mobili accatastati e oggetti di vario tipo di proprietà dei debitori.

1.4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



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

1.4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

1.4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

1.4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

1.4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 10/09/2009 ai nn. 30102/5358, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/09/2009 ai rogiti del Notaio [REDACTED] con sede in Messina, rep. [REDACTED], a favore della **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Ragusa (RG) – codice fiscale [REDACTED]** (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, viale Europa n.65) e contro [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Messina il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di debitori ipotecari per un montante ipotecario di € 150.000,00 ed un capitale di € 100.000,00 della durata di 20 anni.

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 02/04/2010 ai nn. [REDACTED], nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 31/03/2010 ai rogiti del Notaio [REDACTED] con sede in Messina, rep. [REDACTED], a favore della **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Ragusa (RG) – codice fiscale [REDACTED]** (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, viale Europa n.65) e contro [REDACTED] nato a



Messina il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED]
nata a Messina il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di debitori
ipotecari per un montante ipotecario di € 37.500,00 ed un capitale di € 25.000,00 della
durata di 19 anni.

1.4.2.2. Pignoramenti:

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il 20/11/2014 ai nn. [REDACTED], nascente
da verbale di pignoramento immobili emesso il 20/10/2014, a firma di Ufficiale
Giudiziario Tribunale di Messina, rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato
a Messina il [REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per la quota
di 1/2.

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il 15/10/2019 ai nn. [REDACTED], nascente
da verbale di pignoramento immobili notificato il 01/10/2019, a firma di Ufficiale
Giudiziario Tribunale di Messina, rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in
Conegliano – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] nato a
Messina il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] e [REDACTED]
nata a Messina il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

1.4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

1.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

1.5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene non fa parte di condominio, pertanto non è possibile indicare le spese di
gestione annua.



1.6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato a Messina il ██████████ per 1/2 di proprietà e ██████████ nata a Messina ██████████ per 1/2 di proprietà, in forza di atto di acquisto in notar ██████████ del 08/09/2009, rep. ██████████ trascritto a Messina il 10/09/2009 ai nn.3██████████ e registrato a Messina il 10/09/2009 al n. ██████████.

Dal 23/11/2006 al 08/09/2009:

██████████ nato a Messina il ██████████ per 1/1 di proprietà in regime di comunione legale con ██████████ nata a Messina il ██████████ in forza di atto di acquisto in notar ██████████ del 23/11/2006, rep. ██████████ trascritto a Messina il 28/11/2006 ai nn.██████████ e registrato a Messina il 26/11/2006 al n. ██████████.

Dal 16/09/1993 al 23/11/2006:

██████████ nato a Messina il ██████████ per 1/1 di proprietà, in forza di successione n.32 vol. 1949, registrata in data 15/03/1994 e trascritta a Messina il 03/11/1994 al n. ██████████ e in morte di ██████████ nata Messina il 01/██████████ e deceduta in data ██████████ ai nn.██████████, la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Messina il 29/12/2006 ai nn.██████████.

1.7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA



Immobile realizzato in data antecedente all'1 settembre del 1967. Successivamente a tale data, agli atti del Comune di Messina non risulta protocollato alcun titolo edilizio abilitativo.

AGIBILITA': *ASSENTE*

PIANO REGOLATORE GENERALE:

In base alla consultazione della banca dati del P.R.G. vigente, l'immobile risulta all'interno Piano Particolareggiato di Risanamento ambito A ed in zona di rispetto per collegamenti autostradali e ferroviari con il ponte sullo stretto.

Interventi ammessi:

Tali aree sono inedificabili e in esse sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura.

VINCOLI DI PIANO O SOVRAORDINATI:

- ZPS
- PIANO PAESAGGISTICO – LIVELLO DI TUTELA 1
- VINCOLO IDROGEOLOGICO.

1.8 – GIUDIZI DI CONFORMITA'

1.8.1 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: *NON CONFORME*

Dalla consultazione della visura catastale risulta effettuata una divisione da altra unità immobiliare ed un cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione civile in data compresa tra il 12/03/2004 ed il 22/11/2005, in assenza di titolo abilitativo.

Non si è in grado di relazionare su eventuali ulteriori irregolarità urbanistiche in quanto non è presente agli atti del comune alcuna pratica inerente il bene in oggetto e in quanto, a seguito di richiesta formale all'Agenzia del Territorio della planimetria storica,



l'ufficio del catasto ha risposto con pec del 22/12/2022 che "...la busta mod. 58 relativa al Comune di Messina, foglio 99 particella 567 sub. 3 (ex partt. 35,466 e 467, oggi part. 567 sub. 5), sub. 1 (oggi sub. 6) e sub. 2 (oggi sub. 7), non è al momento reperibile...".

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante deposito presso lo sportello unico dell'ufficio tecnico del Comune di Messina di CILA in sanatoria per la divisione e di permesso di costruire in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso.

I costi per la suddetta regolarizzazione, nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso fatto senza opere (situazione non accertabile per quanto sopra esposto) e comprese le spese tecniche, sono stimati in € 1.835,00 per la CILA in sanatoria, ed € 1.216,00 per il Permesso di Costruire in sanatoria.

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 basso.

1.8.2 CONFORMITA' CATASTALE: NON CONFORME

Si confronti la planimetria catastale (All. 05) con la pianta dello stato di fatto (All. 08).

Il bene potrà essere reso conforme mediante deposito di modello DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio.

Il costo per tale pratica è stimato in € 500,00, dei quali € 50,00 per tributi ed € 450,00 per competenze tecniche.

1.8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: NESSUNA DIFFORMITA'

1.8.4 CONFORMITA' TECNICO-IMPIANTISTICA:

L'immobile è privo di impianti



1.9 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO

UBICATI I BENI

Il bene è ubicato nella zona alta dell'Annunziata adiacente a complessi residenziali degli anni settanta circa ed ai relativi servizi. L'area urbana in cui si trova il bene è a destinazione prevalentemente residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze del bene vi sono le facoltà universitarie di veterinaria, lettere, lingue e farmacia e la cittadella sportiva universitaria.

SERVIZI PRESENTI IN ZONA:

Scuole elementari:

qualità: buona

distanza: 1,4 Km

Scuola secondaria di I grado:

qualità: nella media

distanza: 600 m

Scuola secondaria di II grado:

qualità: nella media

distanza: nel raggio di 1,5 km

Università:

qualità: buona

distanza: 150 metri

Farmacie:

qualità: buona

distanza: 600 metri



Campi per sport:

qualità: ottima

distanza: 150 metri

COLLEGAMENTI**Autostrada:**

distanza: 3,0 Km allo svincolo autostradale di Giostra

Autobus:

distanza: 150 mt

Ferrovia:

distanza: 5,5 Km

1.10 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE

Livello di piano: scarso

Esposizione: mediocre

Luminosità: scarsa

Panoramicità: scarso

Stato di manutenzione generale: pessimo

Impianti tecnici: inesistenti

Servizi: sotto la media

1.11 – CLASSE ENERGETICA

Immobile escluso dall'obbligo di Attestato di prestazione energetica, in quanto in parte a rustico e privo di infissi.

1.12 – VALUTAZIONE

1.12.1- 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.

1.12.2 - 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 **SCARSO (1)**, dato che presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale

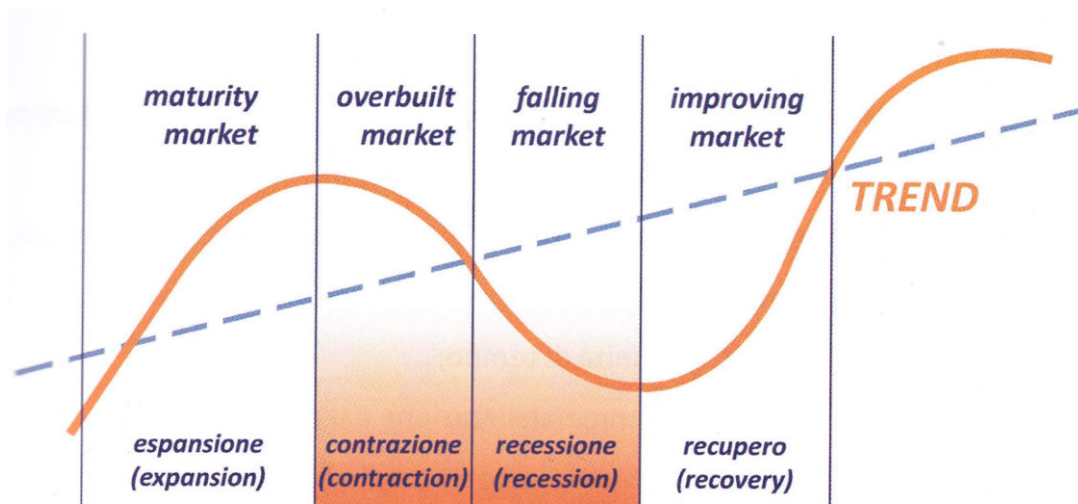
L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **SCARSO (1)**.



1.12.3- 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: recessione

- 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	commerciale ¹
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	rudere
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Edificio commerciale ¹
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	piccola
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	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei	Fase di recessione

¹Vedi paragrafo 1.11.4 – HBU – Massimo e migliore utilizzo



mercato	prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	
---------	---	--

1.12.4- 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;

π_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.

La distribuzione interna del bene rende lo stesso poco appetibile nel caso di uso a casa per civile abitazione. Inoltre per due dei vani occorrerebbe ampliare le aperture mediante inserimento di cerchiature e previo deposito dei calcoli presso il Genio Civile e di SCIA presso lo sportello unico del Comune di Messina, al fine di rispettare i rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dal regolamento edilizio.

Tale problematica verrebbe meno per un locale commerciale. Inoltre la distribuzione interna del bene si presta molto meglio ad un locale commerciale, con la conseguenza che la possibilità di cambio di destinazione a commerciale rende il bene più appetibile e consente di spuntare un miglior prezzo rispetto all'uso abitativo, senza necessità di dovere realizzare opere di notevole impegno economico oltre quelle di ristrutturazione necessarie qualunque sia la destinazione d'uso finale.



Pertanto il valore di mercato è stato determinato con il valore di trasformazione, inserendo il subject nel segmento immobiliare dei locali commerciali e detraendo al valore ottenuto col Market Comparison Approach il costo di trasformazione del bene da abitazione a locale commerciale.

- 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, per quanto spiegato al paragrafo precedente è il valore di trasformazione. Al fine di determinare lo stesso si è ricorso **Market Comparison Approach (MCA) + Sistema di Stima**, 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	MESSINA	Abitazione civile sita ain Messina c.da Battaglia, Vill. SS. Annunziata, composta da due vani oltre accessori.				
Indirizzo	Contrada Battaglia, n. SN					
scala		Atto di provenienza				
Piano	TERRA	ATTO DI ACQUISTO il [REDACTED] del 08/09/2009 rep. [REDACTED] trascritto a Messina il 10/09/2009 ai nn. [REDACTED]				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	ante 1967	
Superficie principale	SUP	36,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	19,50 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Cortile	COR	6,56 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq				
Stato di manutezione esterno	STME	1				
Stato di manutezione interno	STMI	1				

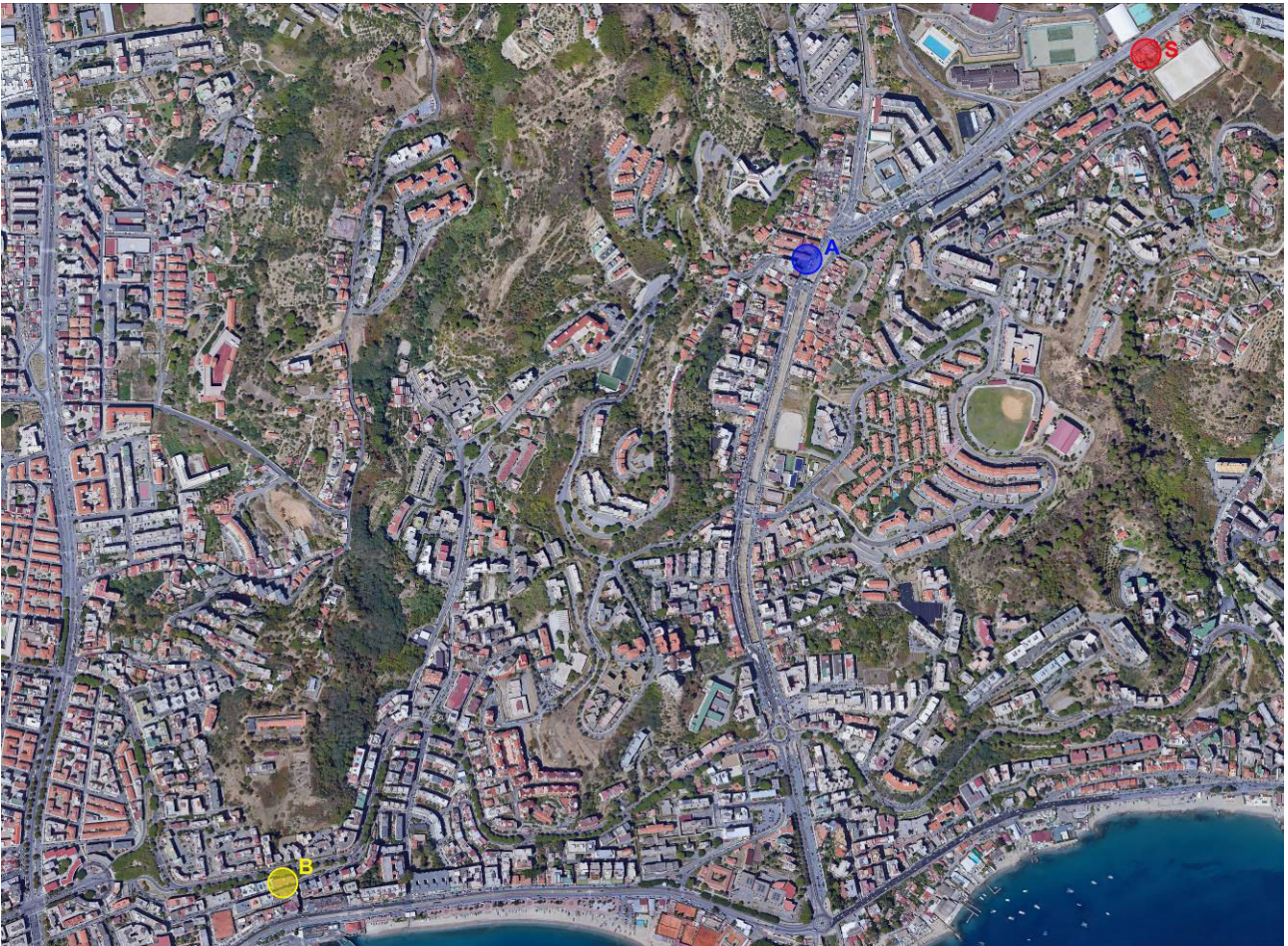
- COMPARABILI



A = Comparabile A – Messina – Viale Annunziata n.101, in catasto al foglio 99, part. 259, sub. 3, cat. C/1

B = Comparabile B –Messina – Via Principessa Mafalda n.35, in catasto al foglio 102, part. 1397, sub. 6, cat. C/1

S = Subject – Messina – Contrada Battaglia, in catasto al foglio 99 part. 567, sub. 5, cat. A/2



Tab. 5		COMPARABILE			A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare			
Comune	MESSINA	Locale commerciale sito in Messina composto da bottega, retrobottega, un bagno ed un cortile prospettante sul viale Annunziata.			
Indirizzo	Viale Annunziata, n.101				
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 55 000,00	
Piano	terra	atto di compravendita in Notar ██████████ del 13/04/2022 rep. n. ████████7 racc. n. 10799 trascritto a Messina il 20/04/2022 ai nn. ██████████			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data CONTRATTO	DAT	10 mesi	Anno di costruzione	ANN	ante 1967
Superficie principale	SUP	43,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2
Superficie secondaria	BAL	25,00 mq			
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie		
Giardino	GRD	0,00 mq			
Cortile	COR	20,00 mq			
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq			
Stato di manutenzione esterno	STME	4	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		



Tab. 6		COMPARABILE			B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare			
Comune	MESSINA	Locale commerciale posto al piano terra, composto da un vano bottega ed un bagno			
Indirizzo	Via Principessa Mafalada, n. 35				
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 45 000,00	
Piano	terra	atto di compravendita in Notar Cassina - n. del 30/09/2022 rep. n. 1200 racc. n. 839 trascritto a Messina il 05/10/2022 ai nn. 1200/1201			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data contratto	DAT	4 mesi	Anno di costruzione	ANN	ante 1967
Superficie principale	SUP	56,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2
Superficie secondaria	BAL	6,00 mq			
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie		
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Cortile	COR	0,00 mq			
Terrazza	XXX	0,00 mq			
Stato di manutenzione esterno	STME	3			

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject	
	Unità A	Unità B	S	
Prezzo totale PRZ (euro)	55 000,00	45 000,00	da stimare	
dati DAT (mesi)	10	4	0	
superficie SUP (mq)	43,00	56,00	36,00	
superficie SEC (mq)	25,00	6,00	19,50	
verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00	
Cantina - Cortile COR (mq)	20,00	0,00	6,56	
Post auto coperto PAC (mq)	0,00	0,00	0,00	
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	0,00	0,00	
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	
Servizi SER (n)	1	1	0	
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0	
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0	
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0	
livello del piano LIV (n)*	0	0	0	
Stato manut est. STMe (n)	4	3	1	

- INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 6 mesi)²: 0,0927

Superficie secondaria $\pi_{SEC} = p(SEC)/p(SUP)$: 0,50

Superficie cortile - $\pi_{COR} = p(COR)/p(SUP)$: 0,20

Livello di piano $\pi_{LIV} = p(LIV)/p(PRZ)$: 0,025

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1³: € 16.789,90

Costo di ristrutturazione da un livello all'altro: € 3.357,98

² Fonte: www.mercato-immobiliare.info/sicilia/messina/messina/quotazione-locale-commerciale.htm

³ fonte: <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>



2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	3500
anni (t)	0
durata (n)	30
Costo dep. (euro)	3500

- SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A: 59,50 mq

Superficie commerciale comparabile B: 59,00 mq

Superficie commerciale Subject: 47,06 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}	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times \sigma = (PRZ / (S_1 + \sum \pi_i \times S_i)) \times \sigma$	
	UNITA' A	UNITA' B
	924,37€/mq	762,71€/mq
	55000/59,50	45000/59,00
	762,71€/mq si assume il minore dei prezzi medi	

Tab. 9	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
P _{sup}	PDAT = PRZ X i semestrale/6mesi	
	UNITA' A	UNITA' B
	849,75€/mese 55000*0,0927/6	695,25€/mese 45000*0,0927/6



- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA

$$P_{SEC} = P_{SUP} \times \pi_{SEC} = \text{€/mq } 762,71 \times 0,50 = \mathbf{381,36 \text{ €/mq}}$$

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL CORTILE

$$P_{COR} = P_{SUP} \times \pi_{COR} = \text{€/mq } 762,71 \times 0,20 = \mathbf{152,54 \text{ €/mq}}$$

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	55 000,00	45 000,00
DAT (euro)	-8 497,50	-2 781,00
SUP (euro)	-5 338,98	-15 254,24
SEC (euro)	-2 097,46	5 148,31
VER (euro)	0,00	0,00
COR (euro)	-2 050,17	1 000,68
GRD (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	-3 500,00	-3 500,00
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	0,00
STMe (euro)	-10 073,94	-6 715,96
VET (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	23 441,95	22 897,79

Verifica divergenza:

$$((23.441,95 - 22.897,79) / 22.897,79) \times 100 = 2,38 \% < 5\% \text{ VERIFICATA}$$

- VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA

$$(23.441,95 + 22.897,79) / 2 = \mathbf{€ 23.169,87}$$

- VALORE DI TRASFORMAZIONE

Per i costi utili alla trasformazione a locale commerciale, che potrà essere effettuata senza opere, non si terrà conto dei costi del permesso di costruire, in quanto gli stessi sono già stati conteggiati nel paragrafo 1.8.1 e saranno detratti dal valore di mercato, dovendo gli stessi essere sostenuti in ogni caso dall'aggiudicatario.



Ne segue che per ottenere il valore di trasformazione occorrerà detrarre al valore del subject sopra ottenuto il costo per il deposito del modello DOCFA per cambio di destinazione d'uso, stimato in € **500,00**.

$$V = € 23.169,87 - 500,00 = € 22.669,87$$

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98, fornisce un valore di mercato unitario dell'appartamento di 397,72 €/mq⁴.

VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1

Valore della quota = 22.669,87 x 1/1 = € **22.669,87**

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (par. 1.8)	- € 3.551,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 19.118,87
- 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:	- € 3.823,77
- Riduzione per arrotondamento	- € 295,10
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 15.000,00

⁴ NOTA RAFFRONTO OMI

- consistenza appartamento secondo istruzioni OMI = **57 mq**;
- Quotazione OMI abitazioni civili primo semestre 2021, stato conservativo normale: **Min 900,00 €/mq – max 1350,00 €/mq**
- Valore stimato **397,72 €/mq**; differenza dovuta alle condizioni del bene che è in parte a rustico ed in pessimo stato di manutenzione



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'abitazione civile in parte allo stato rustico sita in Messina, contrada Battaglia, vill. SS. Annunziata, piano terra censita in catasto fabbricati al **foglio 99, particella 567, sub. 5**, tenuto conto delle correzioni dovute all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale e all'arrotondamento è stimato in:

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 = € 15.000,00 (euro quindicimila/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

Abitazione di tipo popolare sita nel comune di Messina (ME), contrada Battaglia snc, posto al piano terra.

Il fabbricato si sviluppa a piano terra con un'altezza interna in parte di 2,88 metri e in parte di 2,70 metri.

La struttura portante del fabbricato è muratura di mattoni pieni; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I rompenti sono realizzati con muratura in laterizi pieni e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura ai silicati. I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica e marmo. Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,50 metri. Quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 metri.

Gli infissi sono del tipo a battente, realizzati sia in alluminio a taglio termico con doppi vetri e avvolgibili in plastica ed in legno con vetri singoli e pannelli oscuranti. Tutti gli infissi esterni sono dotati di grate antintrusione, alcune delle quali sono saldate. 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.

Per la distribuzione interna dell'abitazione si rimanda alla planimetria allegata (all. 09).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, **Foglio 99, particella 567, Sub. 6**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 133 mq, rendita 41,83 euro, indirizzo catastale:

Contrada Battaglia piano T, intestato a  nato a MESSINA



il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà ½ ed a [REDACTED]
[REDACTED] nata a MESSINA il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] dati derivanti
da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord con un'altra unità abitativa;

a sud con locale commerciale, sub 7;

ad est con terreno censito in catasto al foglio 99, part. 35;

ad ovest con passaggio comune;

2.2 – LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito in Messina, via L. Einaudi, c.da Battaglia, Vill. SS. Annunziata.



2.3 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore [REDACTED]

[REDACTED]

2.4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



2.4.1 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.

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

2.4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 10/09/2009 ai nn. 30102/5358, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/09/2009 ai rogiti del Notaio [REDACTED] con sede in Messina, rep. [REDACTED] a favore della **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Ragusa (RG) – codice fiscale [REDACTED]** (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, viale Europa n.65) e contro [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Messina il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in qualità di debitori ipotecari per un montante ipotecario di € 150.000,00 ed un capitale di € 100.000,00 della durata di 20 anni.

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 02/04/2010 ai nn. 10670/1788, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 31/03/2010 ai rogiti del Notaio [REDACTED] con sede in Messina, rep. [REDACTED] a favore della **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Ragusa (RG) – codice fiscale [REDACTED]** (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, viale Europa n.65) e contro [REDACTED] nato a



Messina il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED]
nata a Messina il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di debitori
ipotecari per un montante ipotecario di € 37.500,00 ed un capitale di € 25.000,00 della
durata di 19 anni.

2.4.2.2. Pignoramenti:

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il 20/11/2014 ai nn. [REDACTED], nascente
da verbale di pignoramento immobili emesso il 20/10/2014, a firma di Ufficiale
Giudiziario Tribunale di Messina, rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato
a Messina il [REDACTED] C.F. [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per la quota
di 1/2.

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il 15/10/2019 ai nn. [REDACTED] nascente
da verbale di pignoramento immobili notificato il 01/10/2019, a firma di Ufficiale
Giudiziario Tribunale di Messina, rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in
Conegliano – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a
Messina il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED]
nata a Messina il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

2.4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

2.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

2.5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene non fa parte di condominio, pertanto non è possibile indicare le spese di gestione
annua.



2.6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a Messina il **[REDACTED]** per 1/2 di proprietà e **[REDACTED]** nata a Messina **[REDACTED]** per 1/2 di proprietà, in forza di atto di acquisto in notar **[REDACTED]** del 08/09/2009, rep. **[REDACTED]** trascritto a Messina il 10/09/2009 ai nn. **[REDACTED]** e registrato a Messina il 10/09/2009 al n. **[REDACTED]**.

Dal 23/11/2006 al 08/09/2009:

[REDACTED] nato a Messina il **[REDACTED]** per 1/1 di proprietà in regime di comunione legale con **[REDACTED]** nata a Messina il **[REDACTED]**, in forza di atto di acquisto in notar **[REDACTED]** del 23/11/2006, rep. **[REDACTED]** trascritto a Messina il 28/11/2006 ai nn. **[REDACTED]** e registrato a Messina il 26/11/2006 al n. **[REDACTED]**.

Dal 16/09/1993 al 23/11/2006:

[REDACTED] nato a Messina il **[REDACTED]** per 1/1 di proprietà, in forza di successione n.32 vol. 1949, registrata in data 15/03/1994 e trascritta a Messina il 03/11/1994 al n. **[REDACTED]** in morte di **[REDACTED]** nata Messina il **[REDACTED]** e deceduta in data 16/09/1993 ai nn. **[REDACTED]**, la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Messina il 29/12/2006 ai nn. **[REDACTED]**.

2.7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile realizzato in data antecedente al '1 settembre del 1967. Successivamente a tale data, agli atti del Comune di Messina non risulta protocollato alcun titolo edilizio abilitativo.



AGIBILITA': ASSENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE:

In base alla consultazione della banca dati del P.R.G. vigente, l'immobile risulta all'interno Piano Particolareggiato di Risanamento ambito A ed in zona di rispetto per collegamenti autostradali e ferroviari con il ponte sullo stretto.

Interventi ammessi:

Tali aree sono inedificabili e in esse sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura.

VINCOLI DI PIANO O SOVRAORDINATI:

- ZPS
- PIANO PAESAGGISTICO – LIVELLO DI TUTELA 1
- VINCOLO IDROGEOLOGICO.

2.8 – GIUDIZI DI CONFORMITA'

2.8.1 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: NON CONFORME

Dalla consultazione della visura catastale e dal raffronto tra la planimetria catastale storica, depositata nel 1971, e quella attuale, risulta che il bene è stato oggetto di ampliamento di volume. L'ampliamento interessa un ripostiglio realizzato sul lato ovest, un bagno ed un ulteriore ripostiglio posti sul lato nord della casa e la zona cucina ed un ulteriore vano posti sul lato est (all.11).

I lavori di ampliamento hanno comportato anche che la finestra dell'originaria camera da letto, oggi si affaccia su spazio chiuso, rendendo la camera non abitabile.

Inoltre è stata realizzata nel passaggio comune una tettoia, anche questa in assenza di titolo abilitativo.



Dalle ricerche condotte presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Messina, non risulta presentata alcuna domanda di concessione edilizia e conseguentemente non è mai stata rilasciata dal Comune di Messina nessuna concessione edilizia o altro titolo abilitativo.

Pertanto le opere di ampliamento suddette sono abusive.

Le stesse, non consentendo l'attuale piano regolatore la realizzazione di nuovi volumi nella zona in cui è ubicato il bene, non sono sanabili se non mediante demolizione.

I costi per la demolizione delle opere abusive sono stati stimati in € 11.100,00

N.B.: essendo le porzioni di abitazione di cui si è detto sopra abusive, la stima di tali aree è stata condotta stimando il valore della sola area di sedime.

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 120 giorni.

Il grado di criticità delle suddette difformità è elevato.

2.8.2 CONFORMITA' CATASTALE: *NON CONFORME*

Si confronti la planimetria catastale (All. 06) con la pianta dello stato di fatto (All. 09).

Il bene potrà essere reso conforme catastalmente mediante deposito di modello DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio.

Il costo per tale pratica è stimato in € 500,00, dei quali € 50,00 per tributi ed € 450,00 per competenze tecniche.

2.8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO

N.B.: In data 19/09/2017, il sub. 2, col quale confina il bene in oggetto, e riportato come confine anche nel pignoramento è stato soppresso ed ha originato il sub. 7 a seguito di variazione catastale prot. ME0178196 per cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento.



In più, l'attuale planimetria catastale è stata depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 22/11/2005, con protocollo ME0193241, dall'allora proprietario del bene in oggetto, per ampliamento del bene. Questi era proprietario anche dei beni limitrofi confinanti da tutti i lati col bene pignorato di cui si sta parlando (part. 567 sub. 6 ex sub. 1).

Confrontando la planimetria catastale storica del cespite del 1971 con quella attuale, in effetti si evince un ampliamento del bene sulle particelle 35 e 941.

Ritiene lo scrivente che la suddetta planimetria del 2005 non rappresentasse fedelmente lo stato dei luoghi esistente all'epoca, il quale, a parere di chi scrive ed anche per dichiarazione dei debitori, fosse già in quella data quello rilevato durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto e rappresentato nella planimetria dell'attuale stato di fatto (all. 09).

Anche il reale stato dei luoghi però (che – si ripete – si ritiene essere antecedente al 22/11/2005), evidenzia che l'originario immobile nel periodo compreso tra il 1971 ed il 22/11/2005 è stato oggetto di ampliamento nelle particelle 35 e 941, con esso confinanti rispettivamente ad est ed a nord.

In data 02/05/2006 l'allora proprietario del bene staggito (lo stesso dichiarante della variazione catastale sopra citata), nonché di tutti gli immobili con questo confinanti, vendette al dante causa degli odierni debitori esecutati il terreno censito in catasto al foglio 99, particella 35 e, successivamente, con atto del 23/11/2006 (epoca in cui non vi era obbligo di allegazione negli atti di vendita della planimetria catastale né di dichiarazione di conformità catastale) vendette allo stesso l'immobile censito in catasto al foglio 99, part. 567, sub. 6, oggi oggetto di pignoramento.

Essendo il venditore intervenuto nel predetto atto del 23/11/2006 proprietario sia dell'abitazione censita alla particella 567 sub. 6 sia delle particelle 35 e 941, si ritiene che con tale atto siano state oggetto di trasferimento a favore del dante causa degli



odierni eseguiti, quali parti costituenti l'abitazione venduta, anche le aree in ampliamento sulle particelle 25 e 941.

Pertanto si ritiene che il pignoramento gravante sul sub. 6 comprenda le superfici dell'immobile riportato nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi (all. 09).

2.8.4 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.

2.9 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO UBICATI I BENI

Il bene è ubicato nella zona alta dell'Annunziata adiacente a complessi residenziali degli anni settanta circa ed ai relativi servizi. L'area urbana in cui si trova il bene è a destinazione prevalentemente residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze del bene vi sono le facoltà universitarie di veterinaria, lettere, lingue e farmacia e la cittadella sportiva universitaria.

SERVIZI PRESENTI IN ZONA:

Scuole elementari:

qualità: buona

distanza: 1,4 Km

Scuola secondaria di I grado:

qualità: nella media

distanza: 600 m



Scuola secondaria di II grado:

qualità: nella media

distanza: nel raggio di 1,5 km

Università:

qualità: buona

distanza: 150 metri

Farmacie:

qualità: buona

distanza: 600 metri

Campi per sport:

qualità: ottima

distanza: 150 metri

COLLEGAMENTI**Autostrada:**

distanza: 3,0 Km allo svincolo autostradale di Giostra

Autobus:

distanza: 150 mt

Ferrovia:

distanza: 5,5 Km

2.10 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE

Livello di piano: scarso

Esposizione: mediocre

Luminosità: scarsa

Panoramicità: scarso

Stato di manutenzione generale: discreto



Impianti tecnici: scarso

Servizi: sotto la media

2.10 – CLASSE ENERGETICA

CLASSE D (128,42 KW/mq/anno)

CODICE IDENTIFICATIVO 20230221-083048-83897 registrato il 21/02/2023

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.



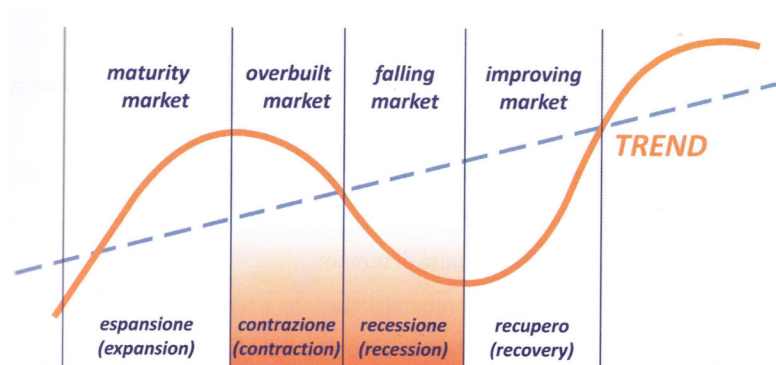
SCARSO (1): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna e interna **DISCRETO (4)**, dato che presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

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).



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: recessione

- 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	abitazione usata
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Casa indipendente
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	piccola
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	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei	Fase di recessione



mercato	prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	
---------	---	--

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;

ω_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	MESSINA	Abitazione ad uso civile sito al piano terra a Messina, composta da: tre vani ed un bagno, una cucina ed un ripostiglio.			
Indirizzo	Contrada Battaglia, n. SN				
scala		Atto di provenienza			
Piano	TERRA	ATTO DI ACQUISTO in notar [redacted] del 08/09/2009 rep. [redacted] trascritto a Messina il 10/09/2009 ai nn. [redacted]			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	ante 1967
Superficie principale	SUP	62,30 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2
Superficie secondaria	BAL	0,00 mq			
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie		
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Cortile	COR	46,40 mq			
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq			
Stato di manutenzione esterno	STME	4			
Stato di manutenzione interno	STMI	4			

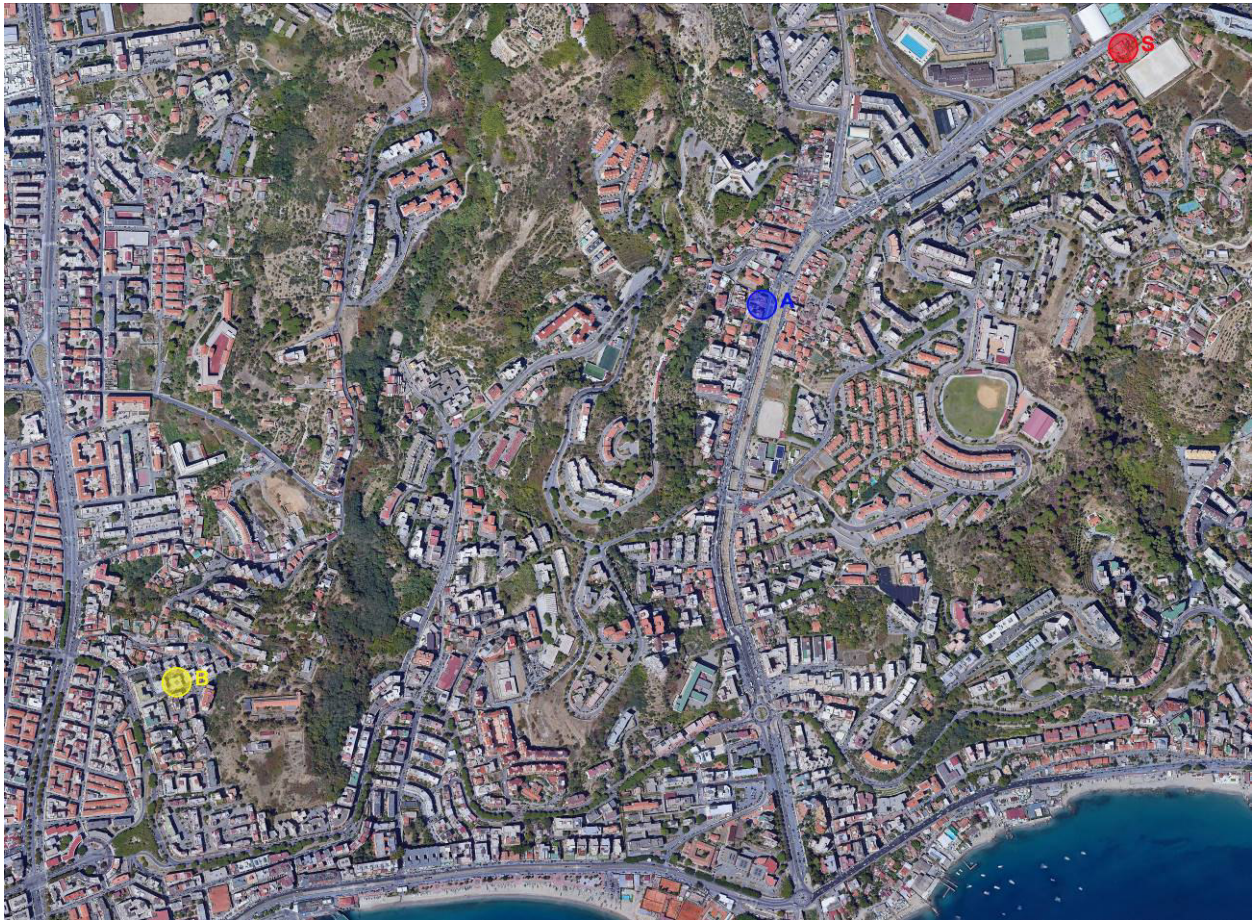
- COMPARABILI

A = Comparabile A – Messina – Viale Annunziata n.98, in catasto al foglio 99, part. 346, sub. 1, cat. A/4

B = Comparabile B – Messina – Via Svizzera, in catasto al foglio 102, part. 1305, sub.13, cat. A/4

S = Subject – Messina – Contrada Battaglia, in catasto al foglio 99 part. 567, sub. 6, cat. A/4





Tab. 5		COMPARABILE				A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	MESSINA	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e composto da cinque vani, cortile e veranda; confinante con la strada pubblica ed altre unità immobiliari.				
Indirizzo	Viale Annunziata, n.98					
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 74 000,00		
Piano	terra	atto di compravendita in Notar [redacted] del 15/07/2022 rep. n. [redacted] racc. n. [redacted] trascritto a Messina il 18/07/2022 ai nn. [redacted]				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data CONTRATTO	DAT	6 mesi	Anno di costruzione	ANN	ante 1967	
Superficie principale	SUP	70,20 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	BAL	0,00 mq				
Superficie verande	VER	13,40 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	0,00 mq				
Cortile	COR	36,67 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	5				
Stato di manutenzione interno	STMI	4				
			S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			

Tab. 6		COMPARABILE		B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	MESSINA	Appartamento posto al terzo piano, composto tre vani ed accessori		
Indirizzo	Via Svizzera			
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 52 000,00
Piano	terzo	atto di compravendita in Notar [redacted] del 19/09/2022 rep. N. [redacted] racc. n. 15371 trascritto a Messina il 22/09/2022 ai nn. [redacted]		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data contratto	DAT	4 mesi	Anno di costruzione	ANN ante 1967
Superficie principale	SUP	79,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC 2
Superficie secondaria	BAL	2,34 mq		
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie	
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Cortile	COR	0,00 mq		
Terrazza	XXX	0,00 mq		
Stato di manutenzione esterno	STME	3		
Stato di manutenzione interno	STMI	4		

1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Unità A	Unità B	
Prezzo totale PRZ (euro)	74 000,00	52 000,00	da stimare
dati DAT (mesi)	6	4	0
superficie SUP (mq)	70,20	79,00	62,30
Balconi BAL (mq)	0,00	2,34	0,00
verande VER (mq)	13,40	0,00	0,00
Cantina - Cortile COR (mq)	36,67	0,00	46,40
Post auto coperto PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	0
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	1
Altri impianti IMP (0-1)	1	0	0
livello del piano LIV (n)*	0	3	0
Stato manut est. STMe (n)	5	3	4

- INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)⁵: 0,016

Superficie secondaria $\pi_{BAL} = p(BAL)/p(SUP)$: 0,30

Superficie veranda $\pi_{VER} = p(VER)/p(SUP)$: 0,50

Superficie cortile $\pi_{COR} = p(COR)/p(SUP)$: 0,10

Livello di piano $\pi_{LIV} = p(LIV)/p(PRZ)$: 0,02

Altre informazioni:

⁵ Fonte: Immobiliare.it



Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1⁶: € 34.825,00

Costo di ristrutturazione da un livello all'altro: € 6.965,00

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	4500
anni (t)	0
durata (n)	30
Costo dep. (euro)	4500

Altro Imp.	
Costo (euro)	9000
anni (t)	8
durata (n)	20
Costo dep. (euro)	5400

- SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A: 80,57 mq

Superficie commerciale comparabile B: 79,70 mq

Superficie commerciale Subject: 66,94 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}	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times \sigma = (PRZ / (S_1 + \sum \pi_i \times S_i)) \times \sigma$	
	UNITA' A	UNITA' B
	918,49€/mq	652,43€/mq
	74000/80,57	52000/79,70
652,43€/mq si assume il minore dei prezzi medi		

⁶ fonte : <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>



Tab. 9	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
P _{sup}	PDAT=PRZ X i annuo/12mesi	
	UNITA' A	UNITA' B
	98,67€/mese 74000*0,016/12	69,33€/mese 52000*0,016/12

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	
Caratteristica	LIVELLO DI PIANO
Acronimo	LIV
Unità di misura	EURO
Saggio mercantile	2,00%

Formula

Edificio con ascensore

Subject LIV > comp	Subject LIV < comp
P_{I+1}=P*I	P_{I-1}=P*I/1+I

Edificio con ascensore

p(LIV)A =	€ 1 480
p(LIV)B =	€ 1 020

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times \pi_{BAL} = \text{€/mq } 652,43, \times 0,30 = 195,73 \text{ €/mq}$$

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL VERANDA

$$P_{VER} = P_{SUP} \times \pi_{VER} = \text{€/mq } 652,43 \times 0,50 = 326,22 \text{ €/mq}$$

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL CORTILE

$$P_{COR} = P_{SUP} \times \pi_{COR} = \text{€/mq } 652,43 \times 0,10 = 65,24 \text{ €/mq}$$



6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	74 000,00	52 000,00
DAT (euro)	-592,00	-277,33
SUP (euro)	-5 154,20	-10 895,59
BAL (euro)	0,00	-458,01
VER (euro)	-4 371,28	0,00
COR (euro)	634,81	3 027,28
GRD (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	-4 500,00	-4 500,00
RIA (euro)	-533,33	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	1 300,00	1 300,00
IMP (euro)	-5 400,00	0,00
LIV (euro)	0,00	3 058,82
STMe (euro)	-6 965,00	6 965,00
VET (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	48 419,00	50 220,17

Verifica divergenza:

$$((50.220,17 - 48.419,00) / 48.419,00) \times 100 = 3,72 \% < 5\% \text{ VERIFICA}$$

- VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA

$$(48.419,00 + 50.220,17) / 2 = \text{€ } 49.319,70$$

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98, fornisce un valore di mercato unitario dell'appartamento di 736,11 €/mq⁷.

VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1

$$\text{Valore della quota} = 48.031,03 \times 1/1 = \text{€ } 49.319,70$$

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

⁷ NOTA RAFFRONTO OMI

- consistenza appartamento secondo istruzioni OMI = **67 mq**;
- Quotazione OMI abitazioni di tipo economico primo semestre 2022, stato conservativo normale: **Min 810,00 €/mq – max 1200,00 €/mq**
- Valore stimato: **736,11 €/mq**; valore dunque coerente, dato che il subject è un'abitazione di tipo popolare.



- Spese di regolarizzazione urbanistica (par. 2.8)	- € 11.600,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 37.719,70
- 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:	- € 7.543,94
- Riduzione per arrotondamento	- € 175,76
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 30.000

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'abitazione di tipo popolare sita in Messina, contrada Battaglia, piano terra, censita in catasto fabbricati al **foglio 99, particella 567, sub. 6**, tenuto conto delle correzioni dovute allo stato di occupazione, all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale e all'arrotondamento è stimato in:

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 = € 30.000,00 (euro trentamila/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

Locale commerciale sito nel Comune di Messina (ME), contrada Battaglia snc, Vill. SS. Annunziata, piano terra, composto da tre vani.

Il bene presenta diverse altezze: 3,31 e 3,47 metri. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a terrazza.

I rompagni sono realizzati con muratura in laterizi pieni e rifiniti esternamente con intonaco civile e tinteggiatura. I Pavimenti sono in cementine.

Gli infissi sono del tipo a battente, in alluminio con vetro singolo, privi di oscuranti e dotati di grate metalliche antintrusione. Le porte interne sono in legno tamburato ma smontate dal telaio. La porta di accesso è in alluminio e pannelli di compensato con grata metallica antintrusione

Il cespite è dotato di impianto elettrico in buona parte sopra traccia ed è sprovvisto di acqua calda sanitaria.

Per la distribuzione interna dell'appartamento si rimanda alla planimetria allegata (all.10).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, **Foglio 99, particella 567, Sub. 7** (ex sub. 2), categoria C/1,

classe 7, superficie catastale 37 mq, rendita 505,61 euro, indirizzo catastale:

Contrada Battaglia SNC piano T, intestato a [REDACTED] nato a

MESSINA il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà ½ ed a

[REDACTED] nata a MESSINA il [REDACTED], C.F.:

[REDACTED] dati derivanti da: VARIAZIONE NEL



CLASSAMENTO del 19/09/2018 Pratica n. ME0164063 in atti dal 19/09/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27962.1/2018).

N.B.: in data 17/09/2017 è stata presentata presso l’Agenzia del Territorio una pratica di variazione catastale per cambio di destinazione d’uso, diversa distribuzione interna e ampliamento con prot. ME0178196. A seguito di tale variazione il sub. 2 è stato soppresso ed ha originato il sub. 7, passando dalla categoria catastale A/2 a quella C/1. Come evincibile dal raffronto tra la planimetria catastale storica depositata nell’anno 1971 (all.14) e quella allegata alla variazione catastale del 17/09/2017, che costituisce l’attuale planimetria catastale, si evince che il bene ha subito un ampliamento nel terreno censito in catasto al foglio 99, part. 35. Per quanto appreso spiegato al paragrafo 3.8.3, si ritiene che il pignoramento gravi solo sulla porzione di immobile ante ampliamento, dovendosi escludere l’attuale bagno realizzato sulla particella 35. In fase di trasferimento dell’immobile si renderà necessario dunque presentare presso l’Agenzia del Territorio pratica DOCFA per la creazione di due porzioni di unità immobiliari, in modo da distinguere la porzione di immobile oggetto di pignoramento da quella sulla quale il pignoramento, a parere dello scrivente non grava.

COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord con l’immobile sub. 6;

a sud con l’immobile sub. 5;

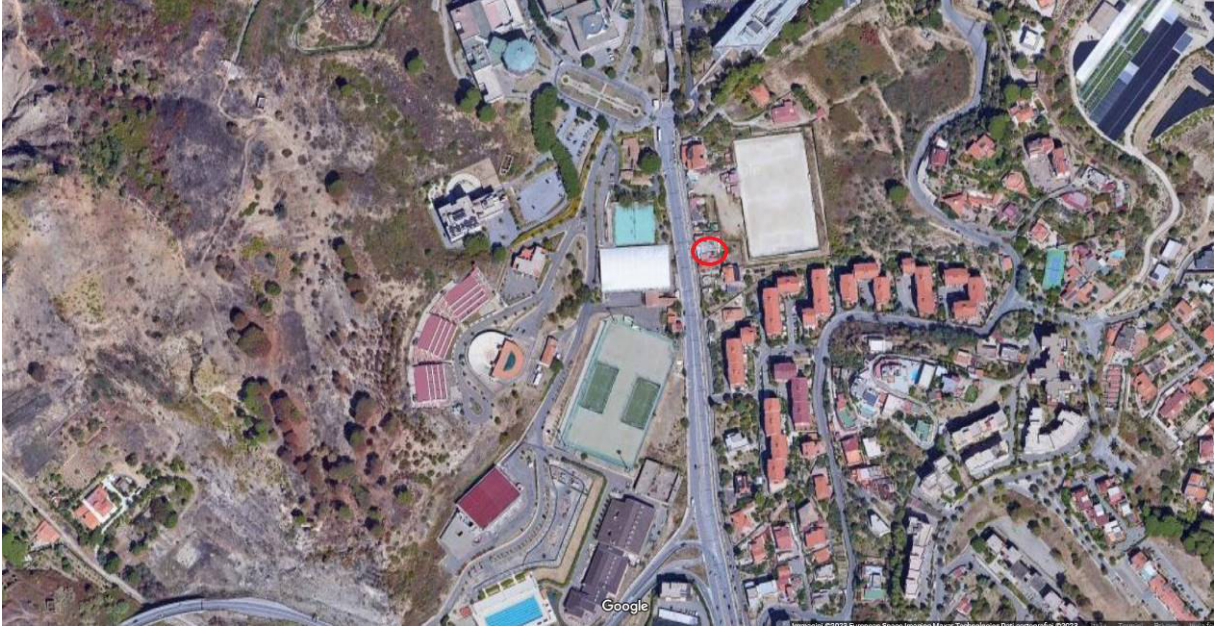
a est con particella 35;

ad ovest con passaggio comune.



3.2 – LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito in Messina, via L. Einaudi, c.da Battaglia, Vill. SS. Annunziata.



3.3 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone ma occupato da mobili accatastati e oggetti di vario tipo di proprietà dei debitori.

3.4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.4.1 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.*

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



3.4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 10/09/2009 ai nn. [REDACTED] nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/09/2009 ai rogiti del Notaio [REDACTED] con sede in Messina, rep. [REDACTED], a favore della **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Ragusa (RG) – codice fiscale [REDACTED]** (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, viale Europa n.65) e contro [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Messina il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di debitori ipotecari per un montante ipotecario di € 150.000,00 ed un capitale di € 100.000,00 della durata di 20 anni.

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 02/04/2010 ai nn. [REDACTED], nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 31/03/2010 ai rogiti del Notaio [REDACTED] con sede in Messina, rep. [REDACTED], a favore della **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Ragusa (RG) – codice fiscale [REDACTED]** (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, viale Europa n.65) e contro [REDACTED] nato a Messina il 23/09/1985, [REDACTED] e [REDACTED] nata a Messina il 15/03/1983, C.F. [REDACTED], in qualità di debitori ipotecari per un montante ipotecario di € 37.500,00 ed un capitale di € 25.000,00 della durata di 19 anni.

3.4.2.2. Pignoramenti:

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il 20/11/2014 ai nn. [REDACTED], nascente da verbale di pignoramento immobili emesso il 20/10/2014, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina, rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato



a Messina il 19/11/1953 – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] nato a Messina il 23/09/1985 – C.F. [REDACTED] per la quota
di 1/2.

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il 15/10/2019 ai nn. [REDACTED] nascente
da verbale di pignoramento immobili notificato il 01/10/2019, a firma di Ufficiale
Giudiziario Tribunale di Messina, rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED]. con sede in
Conegliano – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a
Messina il 23/09/1985 – C.F. [REDACTED] e [REDACTED]
nata a Messina il 15/03/1983, C.F. [REDACTED]

3.4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

3.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

3.5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene non fa parte di condominio, pertanto non è possibile indicare le spese di gestione
annua.

3.6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] per 1/2 di proprietà e
[REDACTED] nata a Messina il [REDACTED] per 1/2 di proprietà, in forza
di atto di acquisto in notar [REDACTED] del 08/09/2009, rep. [REDACTED] trascritto a
Messina il 10/09/2009 ai nn. [REDACTED] e registrato a Messina il 10/09/2009 al n.
[REDACTED]

Dal 23/11/2006 al 08/09/2009:



██████████ nato a Messina il 19/11/1953 per 1/1 di proprietà in regime di comunione legale con ██████████ nata a Messina il 30/05/1952, in forza di atto di acquisto in notar ██████████ del 23/11/2006, rep. ██████████ trascritto a Messina il 28/11/2006 ai nn. ██████████ e registrato a Messina il 26/11/2006 al n. ██████████

Dal 16/09/1993 al 23/11/2006:

██████████ nato a Messina il ██████████ per 1/1 di proprietà, in forza di successione n.32 vol. ██████████, registrata in data 15/03/1994 e trascritta a Messina il 03/11/1994 al n. ██████████ in morte di ██████████ nata Messina il ██████████ e deceduta in data 16/09/1993 ai nn. ██████████, la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Messina il 29/12/2006 ai nn. ██████████

3.7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile realizzato in data antecedente all'1 settembre del 1967. Successivamente a tale data, agli atti del Comune di Messina non risulta protocollato alcun titolo edilizio abilitativo.

AGIBILITA': ASSENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE:

In base alla consultazione della banca dati del P.R.G. vigente, l'immobile risulta all'interno Piano Particolareggiato di Risanamento ambito A ed in zona di rispetto per collegamenti autostradali e ferroviari con il ponte sullo stretto.

Interventi ammessi:

Tali aree sono inedificabili e in esse sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di



infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura.

VINCOLI DI PIANO O SOVRAORDINATI:

- ZPS
- PIANO PAESAGGISTICO – LIVELLO DI TUTELA 1
- VINCOLO IDROGEOLOGICO.

3.8 – GIUDIZI DI CONFORMITA’

3.8.1 CONFORMITA’ URBANISTICA ED EDILIZIA: *NON CONFORME*

Successivamente all’anno 1971 il bene è stato oggetto di ampliamento, cambio di destinazione d’uso e diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto in assenza di titoli abilitativi e, dunque in modo abusivo.

Al fine di sanare urbanisticamente l’immobile, occorrerà dividere materialmente il bene dalla porzione realizzata su altra proprietà (il bagno), mediante ripristino della muratura in luogo del vano porta esistente e ottenere dal Comune di Messina permesso di costruire in sanatoria per cambio di destinazione d’uso con opere (dato che dovrà essere realizzato un bagno ed un anti bagno).

I costi per la regolarizzazione sono stimati **in € 3.350,00**, compreso di spese tecniche e di spese per il ripristino della muratura. Non sono state incluse in tali spese le somme occorrenti per la realizzazione del bagno e dell’antibagno, in quanto di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato, effettuata con il Market Comparison Approach.

3.8.2 CONFORMITA’ CATASTALE: *CONFORME*

N.B.: Sebbene la planimetria catastale sia conforme al reale stato di fatto del bene (ad eccezione di una finestra erroneamente disegnata nel retrobottega ma che in realtà si trova nel ripostiglio e dell’esistenza del solo bagno in luogo di bagno ed antibagno - circostanze che non influiscono sulla rendita catastale), per quanto



Tale vano, per quanto detto in merito alla descrizione e identificazione del bene venduto fatta negli atti di provenienza suddetti, non è mai stato trasferito ai debitori.

Pertanto, a parere dello scrivente, il pignoramento va inteso gravante solo sul bene così come descritto negli atti di provenienza e raffigurato nella planimetria catastale del 1971 abbinata al sub. 2 e, dunque, in fase di trasferimento dell'immobile pignorato, deve essere depositata una nuova planimetria catastale dell'attuale sub. 7, mediante modello DOCFA, con costituzione di 2 porzioni di unità immobiliare, in modo da distinguere la proprietà pignorata da quella non oggetto di pignoramento.

3.8.4 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.

3.9 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO UBICATI I BENI

Il bene è ubicato nella zona alta dell'Annunziata adiacente a complessi residenziali degli anni settanta circa ed ai relativi servizi. L'area urbana in cui si trova il bene è a destinazione prevalentemente residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze del bene vi sono le facoltà universitarie di veterinaria, lettere, lingue e farmacia e la cittadella sportiva universitaria.

SERVIZI PRESENTI IN ZONA:

Scuole elementari:

qualità: buona

distanza: 1,4 Km



Scuola secondaria di I grado:

qualità: nella media

distanza: 600 m

Scuola secondaria di II grado:

qualità: nella media

distanza: nel raggio di 1,5 km

Università:

qualità: buona

distanza: 150 metri

Farmacie:

qualità: buona

distanza: 600 metri

Campi per sport:

qualità: ottima

distanza: 150 metri

COLLEGAMENTI**Autostrada:**

distanza: 3,0 Km allo svincolo autostradale di Giostra

Autobus:

distanza: 150 mt

Ferrovia:

distanza: 5,5 Km

3.10 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE

Livello di piano: scarso

Esposizione: mediocre



Luminosità: scarsa

Panoramicità: scarso

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti tecnici: scarso

Servizi: sotto la media

3.11 – CLASSE ENERGETICA

CLASSE G (255,94 KW/mq/anno)

CODICE IDENTIFICATIVO 20230221-083048-83908 registrato il 21/02/2023

3.12 – VALUTAZIONE

3.12.1- 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.

3.12.2 - 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.

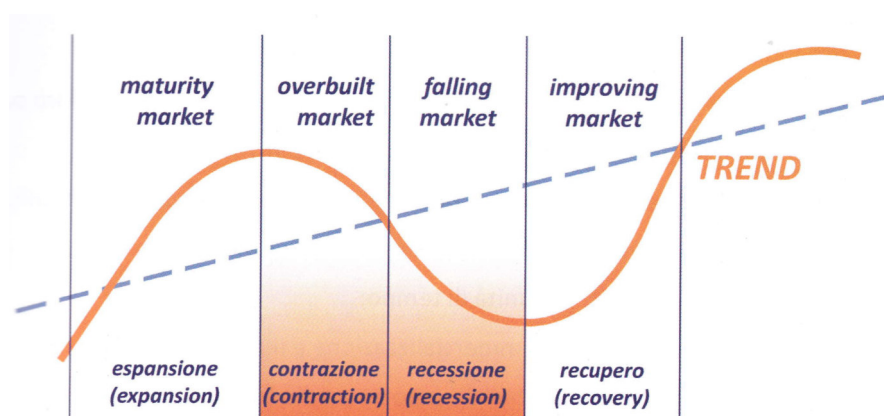
SCARSO (1): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna ed interna è **DISCRETO (4)**, dato che presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3.121.3- 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: recessione

- 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	commerciale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	edificio usato
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Locale commerciale
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	piccolo



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

3.12.4- 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;

ω_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	MESSINA	Locale commerciale sito in Messina, c.da Battaglia Vill. SS: Annunziata composto da: tre vani.				
Indirizzo	Contrada Battaglia, n. SNC					
scala		Atto di provenienza				
Piano	TERRA	ATTO DI ACQUISTO il notar ██████████ trascritto a Messina il 10/09/2009 ai nn. ██████████				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	ante 1967	
Superficie principale	SUP	36,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	SEC	12,60 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Cortile	COR	0,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	4				
Stato di manutenzione interno	STMI	4				

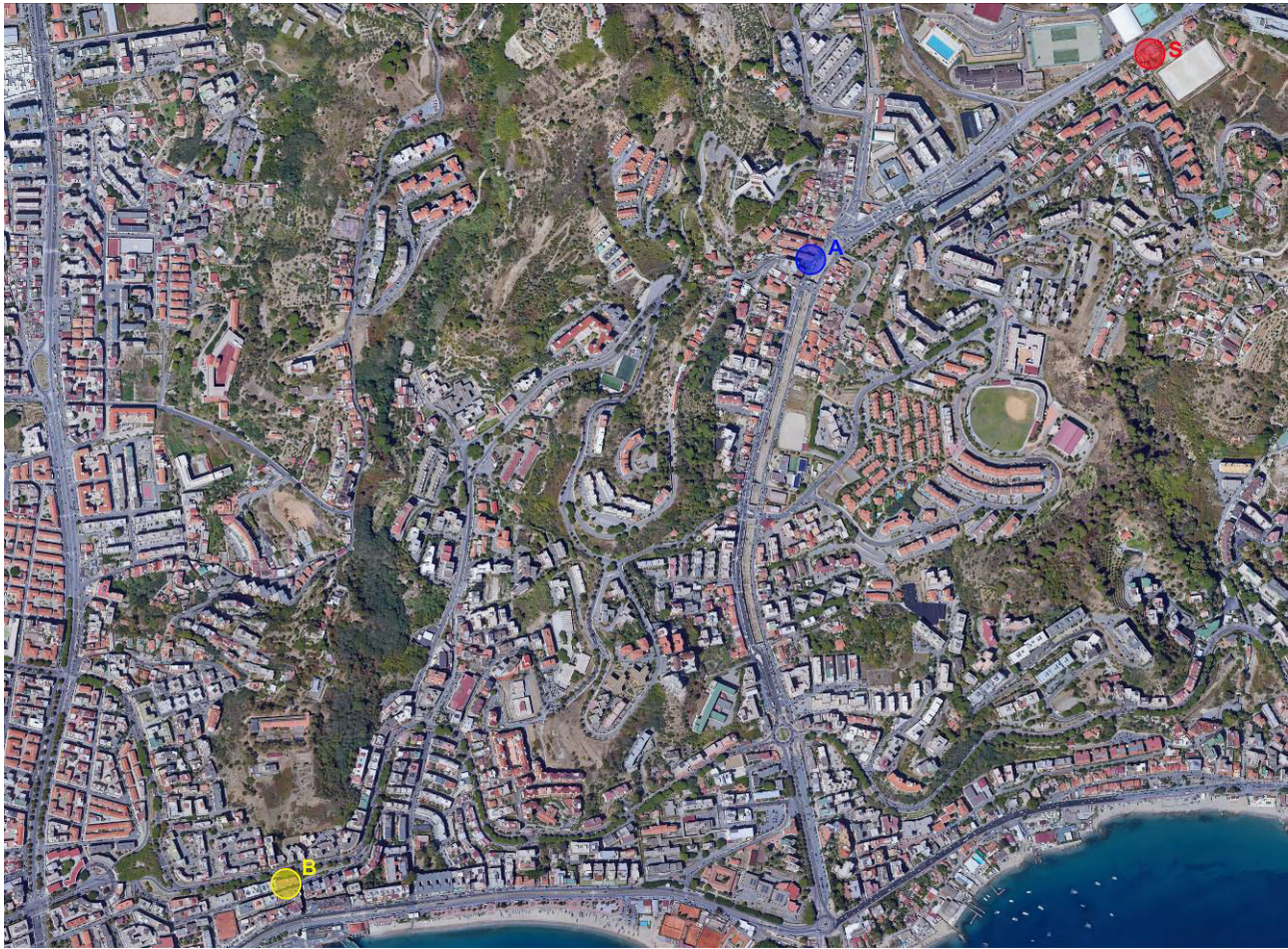
- COMPARABILI

A = Comparabile A – Messina – Viale Annunziata n.101, in catasto al foglio 99, part. 259, sub. 3, cat. C/1

B = Comparabile B – Messina – Via Principessa Mafalda n.35, in catasto al foglio 102, part. 1397, sub. 6, cat. C/1

S = Subject – Messina – Contrada Battaglia, in catasto al foglio 99 part. 567, sub. 7, cat. C/1.





Tab. 5		COMPARABILE		A	
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare			
Comune	MESSINA	Locale commerciale sito in Messina, viale Annunziata, 101, composto da un vano bottega, un retrobottega, un bagno ed un cortile prospettante sul viale Annunziata.			
Indirizzo	Viale Annunziata, n.101				
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 55 000,00	
Piano	terra	atto di compravendita in Notar C. [redacted] rep. n. 4 [redacted] racc. n. 10799 trascritto a Messina il 20/04/2022 ai nn. 1 [redacted]			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data CONTRATTO	DAT	10 mesi	Anno di costruzione	ANN	ante 1967
Superficie principale	SUP	43,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2
Superficie secondaria	SEC	25,00 mq			
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie		
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Cortile	COR	20,00 mq			
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq			
Stato di manutenzione esterno	STME	4			
Stato di manutenzione interno	STMI	4			



Tab. 6	COMPARABILE			B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	MESSINA	Locale commerciale posto al piano terra, composto da un vano bottega ed un bagno		
Indirizzo	Via Principessa Mafalada, n. 35			
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 45 000,00
Piano	Primo	atto di compravendita in [redacted] trascritto a Messina il 05/10/2022 ai nn. [redacted]		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data contratto	DAT	4 mesi	Anno di costruzione	ANN ante 1967
Superficie principale	SUP	56,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC 2
Superficie secondaria	SEC	6,00 mq		
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie	
Giardino	GRD	0,00 mq		
Cortile	COR	0,00 mq		
Terrazza	XXX	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Stato di manutenzione esterno	STME	3		
Stato di manutenzione interno	STMI	4		

1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	55 000,00	45 000,00	da stimare
dati DAT (mesi)	10	4	0
superficie SUP (mq)	43,00	56,00	36,00
superficie SEC (mq)	25,00	6,00	12,60
verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina - Cortile COR (mq)	20,00	0,00	0,00
Post auto coperto PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	0
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)*	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	4	3	4

- INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 6 mesi)⁸: 0,0927

Superficie secondaria $\pi_{SEC} = p(SEC)/p(SUP)$: 0,50

Superficie cortile $\pi_{COR} = p(COR)/p(SUP)$: 0,20

Livello di piano $\pi_{LIV} = p(LIV)/p(PRZ)$: 0,025

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1⁹: € 12.087,00

⁸ Fonte: www.mercato-immobiliare.info/sicilia/messina/messina/quotazione-locale-commerciale.htm

⁹ fonte: <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>



Costo di ristrutturazione da un livello all'altro:

€ 2.417,56

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	3500
anni (t)	0
durata (n)	30
Costo dep. (euro)	3500

- SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A: 59,50 mq

Superficie commerciale comparabile B: 59,00 mq

Superficie commerciale Subject: 42,30 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}	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times \sigma = (PRZ / (S_1 + \sum \pi_i \times S_i)) \times \sigma$	
	UNITA' A	UNITA' B
	924,37€/mq	762,71€/mq
	55000/59,50	45000/59,00
	762,71€/mq si assume il minore dei prezzi medi	

Tab. 9	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
P _{sup}	PDAT = PRZ X i semestrale/6mesi	
	UNITA' A	UNITA' B
	849,75€/mese 55000*0,0927/6	695,25€/mese 45000*0,0927/6



- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA

$$P_{SEC} = P_{SUP} \times \pi_{SEC} = \text{€/mq } 762,71, \times 0,50 = 381,36 \text{ €/mq}$$

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL CORTILE

$$P_{COR} = P_{SUP} \times \pi_{COR} = \text{€/mq } 762,71 \times 0,10 = 152,54 \text{ €/mq}$$

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	55 000,00	45 000,00
DAT (euro)	-8 497,50	-2 781,00
SUP (euro)	-5 338,98	-15 254,24
SEC (euro)	-4 728,81	2 516,95
VER (euro)	0,00	0,00
COR (euro)	-3 050,85	0,00
GRD (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	-3 500,00	-3 500,00
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	0,00
STMe (euro)	0,00	2 417,00
VET (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	29 883,86	28 398,71

Verifica divergenza:

$$((29.883,86 - 28.398,71) / 28.398,71) \times 100 = 5,23 \% > 5\% \text{ NON VERIFICATA}$$

La verifica dell'attendibilità del valore di stima ha dato esito negativo in quanto la divergenza è superiore al valore ammissibile (5%). Ciò significa che i prezzi corretti degli immobili differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative, che in questo caso sono individuate nella localizzazione (LOC), dato che il comparabile A è sito all'Annunziata, come il subject, mentre il comparabile B si trova sulla via Principessa Mafalda.

Il **sistema di stima** separa i loro effetti, calcolando i prezzi marginali di tali caratteristiche qualitative e contemporaneamente il valore di mercato del *subject*.



Il metodo di calcolo si basa su un sistema di equazioni lineari che viene risolto col metodo matriciale.

In particolare si riuniscono le incognite nel **vettore delle incognite “s”**, i **termini noti nel vettore dei termini noti “p”** ed infine i coefficienti delle incognite **nella matrice dei coefficienti delle incognite”D”** e si risolve il sistema nel seguente modo:

$$p = (D^T \times D) \times (D^T)^{-1} \times s$$

dove:

$$S = \begin{bmatrix} V \\ Ploc \end{bmatrix}$$

$$p = \begin{bmatrix} Va \\ Vb \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 29.883,86 \\ 28.398,71 \end{bmatrix}$$

$$D = \begin{bmatrix} 1 & 0 \\ 1 & 1 \end{bmatrix}$$

Calcolo del prezzo marginale della posizione e del subject:

$$PLOC = 1.485,14$$

$$\text{Valore Subject} = 29.883,86$$

- VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA + SISTEMA DI STIMA

$$\text{VALORE DI MERCATO } V = \text{€ } 29.883,86$$

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98, fornisce un valore di mercato unitario dell'appartamento di 711,52 €/mq¹⁰.

¹⁰ NOTA RAFFRONTO OMI

- consistenza appartamento secondo istruzioni OMI = **42 mq**;
- Quotazione OMI abitazioni civili primo semestre 2021, stato conservativo normale: **Min 740,00 €/mq – max 1100,00 €/mq**
- Valore stimato: **711,52€/mq**; valore coerente, considerato che i dati OMI si riferiscono al I semestre 2022 e che i prezzi di mercato tra il suddetto semestre e l'attualità hanno subito un decremento del 9% circa.



VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1

Valore della quota= 29.883,86 x 1/1 = € **29.883,86**

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Spese di regolarizzazione urbanistica (par. 3)	- € 3.350,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 26.533,86
- 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:	- € 5.306,77
- Riduzione per arrotondamento	- € 227,09
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 21.000,00

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 locale commerciale sito in Messina, contrada Battaglia, vill. SS. Annunziata, piano terra, censito in catasto fabbricati al **foglio 99, particella 567, sub. 7**, tenuto conto delle correzioni dovute allo stato di occupazione, all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale e all'arrotondamento è stimato in:

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 3 = € 21.000,00 (euro ventunomila/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;



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'abitazione singola in parte a rustico sita nel Comune di Messina (ME), contrada Battaglia snc, posta al piano terra, composta da due vani, ripostiglio e accessori, censito in catasto fabbricati al **foglio 99, particella 567, sub. 5:**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 = € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

LOTTO 2: intera piena proprietà di un'abitazione di tipo popolare sita nel comune di Messina (ME), contrada Battaglia snc, posto al piano terra, censito in catasto fabbricati al **foglio 99, particella 567, sub. 6:**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 = € 30.000,00 (euro trentamila/00).

LOTTO 3: intera piena proprietà di un locale commerciale sito nel Comune di Messina (ME), contrada Battaglia snc, Vill. SS. Annunziata, piano terra, composto da tre vani, censito in catasto fabbricati al **foglio 99, particella 567, sub. 7:**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 3 = € 21.000,00 (euro ventunomila/00).

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.



Messina 21/02/2023

Il tecnico esperto stimatore

Dott. Ing. Ranieri Velini

