

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Procedura Esecutiva N°101-24 R.G.Es.Imm.

Creditore procedente: XXXXX

Debitore esecutato: XXXXX

Creditore intervenuto: XXXXX

Custode giudiziario: Notaio dott.ssa Patrizia Vicari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 31/03/2025

Esperto della stima	Ing. Giovanni Oteri
Codice fiscale	TROGNN70S14F158T
studio	Via panoramica dello stretto 2070
città	Messina
telefono	3287457871
email	ingoteri@virgilio.it
pec	giovanni.oteri@ingpec.eu

LOTTO 001- Appartamento e sottotetto

Premessa

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
 - 1.1 Corpo A: Appartamento
 - 1.2 Corpo B: Posto auto
2. Descrizione
 - 2.1 Descrizione generale (quartiere/zona)-caratteristiche estrinseche
 - 2.2 Descrizione dettagliata-Caratteristiche intrinseche- Corpo A: Appartamento
 - 2.3 Descrizione dettagliata-Caratteristiche intrinseche- Corpo B: Posto auto
3. Attuali e precedenti proprietari
 - 3.1 Corpo A: Appartamento
 - 3.2 Corpo B: Posto auto
4. Stato di possesso al momento del sopralluogo
 - 4.1 Corpo A: Appartamento
 - 4.2 Corpo B: Posto auto
5. Vincoli ed oneri Giudiziari
6. Altre Informazioni su spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso a carico degli attuali proprietari
7. Pratiche edilizie-situazione urbanistica-vincoli di zona
 - 7.1 Pratiche edilizie
 - 7.2 Situazione urbanistica
 - 7.3 Vincoli di zona
8. Giudizio di conformità
 - 8.1 Conformità edilizia
 - 8.1.1 Corpo A-Appartamento
 - 8.1.2 Corpo B-Posto auto
 - 8.2 Conformità catastale
 - 8.2.1 Corpo A-Appartamento
 - 8.2.2 Corpo B-Posto auto
 - 8.3 Conformità urbanistica
 - 8.3.1 Corpo A-Appartamento
 - 8.3.2 Corpo B-Posto Auto
 - 8.4 Corrispondenza dati catastali/atto pignoramento
 - 8.4.1 Corpo A-Appartamento
 - 8.4.2 Corpo B-Posto auto
9. Giudizio di comoda divisibilità
10. Criteri di determinazione del valore dell'immobile
 - 10.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza
 - 10.2 Calcolo della consistenza Corpo A-Appartamento
 - 10.3 Calcolo della consistenza Corpo B-Posto auto
 - 10.4 Calcolo della consistenza del lotto di vendita
 - 10.5 Identificazione zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
11. Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 Criteri di stima
 - 11.2 Fonti di informazione
 - 11.3 Stima del valore unitario di mercato
 - 11.4 Valore di mercato (OMV)
 - 11.5 Valore di vendita giudiziaria (FJV)

ALLEGATI

- A. Verbali e corrispondenza
 - A.1 Verbali di sopralluogo
 - A.2 Corrispondenza con le parti
- B. Documentazione catastale
 - B.1 Visura Appartamento
 - B.2 Visura Posto auto
 - B.3 Planimetria catastale Appartamento
 - B.4 Planimetria catastale Posto auto
 - B.5 Estratto di mappa
- C. Rilievo planimetrico
 - C.1 Rilievo Appartamento
 - C.2 Rilievo Posto auto
- D. Documentazione urbanistico-edilizia
 - D.1 Concessioni edilizie di edificazione
 - D.2 Ultimo progetto edilizio
- E. Documentazione condominiale
- F. Certificati anagrafe eseguiti
 - F1 Stato di famiglia
 - F2 estratto di matrimonio
 - F3 residenza storico
- G. Contratto di affitto
- H. Attestato di prestazione energetica
 - H.1 Attestato di prestazione energetica
 - H.2 Libretto impianto

Messina, 31/03/2025

il CTU esperto estimatore

ing. Giovanni Oteri



CTU: ing. Giovanni Oteri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 001-APPARTAMENTO E POSTO AUTO

PREMESSA

Con provvedimento del 28.01.2025 il G.Es. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo ha nominato il sottoscritto ing. Giovanni Oteri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n° 1993, esperto stimatore nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare portante il n. 101/2024 R.G.Es.Imm. promosso dinanzi al Tribunale di Messina – II sezione Civile in cui risultano:

Creditore procedente: XXXXX

Debitore esecutato: XXXXX

Creditori intervenuti: XXXXX

Custode giudiziario: Notaio dott.ssa Patrizia Vicari

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale in data 29.01.2025, il sottoscritto si impegna ad espletare l'incarico secondo le disposizioni del G.E. impartite con atto di nomina.

Pertanto, dopo avere:

- esaminato preliminarmente gli atti del procedimento;
- consultato i titoli di provenienza degli immobili in favore degli esecutati allegati al fascicolo giudiziario;
- verificato la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente;
- effettuato in data 26.02.2025 primo accesso all'immobile sito in via ss. 114 Km 5.400 Pistunina Residence Europa del comune di Messina, con redazione di verbale sottoscritto in calce dai presenti (cfr. Allegato A);
- eseguito gli accertamenti tecnico-catastali mediante l'utilizzo del portale telematico dedicato l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina dal quale acquisiva la relativa documentazione catastale necessaria (cfr. Allegato B1-B2-B3-B4-B5);
- eseguito i rilievi metrici e fotografici degli immobili e verificata la rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali acquisite (cfr. Allegato C.1-C.2);
- eseguito gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili presso il Dipartimento dei servizi territoriali ed urbanistici del Comune di Messina, acquisita copia della documentazione e delle attestazioni necessarie (cfr. Allegati D.1-D.2);
- acquisito le necessarie informazioni di natura condominiale (cfr. Allegato E);
- acquisito i certificati di stato di famiglia e l'estratto di matrimonio degli esecutati (cfr. Allegato F1-F2);
- acquisito il certificato di residenza storico degli occupanti l'immobile (cfr. Allegato F3);
- acquisito il contratto di locazione dell'immobile oggetto di esecuzione (cfr. Allegato G);
- redatto l'Attesto di Prestazione Energetica dell'immobile secondo disposizione del G.E., trasmesso telematicamente al Sistema informativo della Regione Sicilia per la gestione degli APE unitamente al libretto di impianto e rapporto di efficienza degli impianti (cfr. Allegato H1-H2);

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, il sottoscritto ha predisposto, per ciascun lotto individuato i seguenti elaborati:

- Perizia: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- Perizia per pubblicità: costituita dalle relazioni epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni che possano rilevare l'identità del debitore o di soggetti terzi.
- Allegati: contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Oggetto di esecuzione, così come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare del 21/03/2024 repertorio n. 1089, notificato ai debitori esecutati in data 03/04/2024 e della relativa nota di trascrizione n. 13316 registro particolare e n. 10583 registro generale del 14/05/2024, sono i seguenti immobili

1.1 Corpo A- Appartamento

UBICAZIONE				
<i>via</i>	<i>cap</i>	<i>comune</i>	<i>provincia</i>	<i>Coordinate GIS</i>
S.S. 114 Km 5.400 Pistunina	98128	Messina	Messina	38,14229; 15,52642

TIPOLOGIA	
☒ Unità immobiliare in Complesso residenziale	☐ Edificio singolo
Denominazione complesso: Residence Europa	
☒ Palazzina/scala: B	☒ interno: 223
Livello di piano: 5	Anno di realizzazione: 2008

DATI CATASTALI- CATASTO FABBRICATI							
<i>foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
152	2286	103	A2	10	6 vani	<i>mq</i>	€
						125	278,89
CONFINI							
<i>Nord</i>	<i>Sud</i>		<i>Est</i>		<i>Ovest</i>		
Vano scala part. 2286 sub 127; App. part. 2286 sub 102			Proiezione Area esterna di parcheggio part. 2395 sub 5;		App. part. 2286 sub 104		

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO					
<i>Intestatari</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>	<i>residenza</i>	<i>Stato civile</i>	<i>Regime patrimoniale</i>
XXXXX	XXXXX	1/1	SS 114 Km 5.400, snc Messina	_____	_____

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si conferma la corrispondenza

1.2 Corpo B- Posto Auto

UBICAZIONE				
<i>via</i>	<i>cap</i>	<i>comune</i>	<i>provincia</i>	<i>Coordinate GIS</i>
S.S. 114 Km 5.400 Pistunina	98128	Messina	Messina	38,14229; 15,52642

TIPOLOGIA

☒ Unità immobiliare in Complesso residenziale ☐ Edificio singolo
 Denominazione complesso: Residence Europa
☒ Palazzina/scala: ☒ interno:
 Livello di piano: 1 Anno di realizzazione: 2008

DATI CATASTALI- CATASTO FABBRICATI

<i>foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i> <i>mq</i>	<i>Redita €</i>
152	2286	3	C6	1	12 mq	12	7,44

CONFINI

<i>Nord</i>	<i>Sud</i>	<i>Est</i>	<i>Ovest</i>
spazio di manovra comune part. 2286 sub 125;	Posto auto altra ditta part. 2286 sub 4;	Proiezione Area esterna di parcheggio part. 2395 sub 5;	spazio di manovra comune part. 2286 sub 125;

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

<i>Intestatari</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>	<i>residenza</i>	<i>Stato</i> <i>civile</i>	<i>Regime</i> <i>patrimoniale</i>
XXXXXX	XXXXXX	1/1	SS 114 Km 5.400, snc Messina	_____	_____

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si conferma la corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 Descrizione generale (quartiere e zona)- Caratteristiche estrinseche

Le unità immobiliari in perizia, ricadono in località Pistunina, frazione costiera della II Circoscrizione del comune di Messina distante circa 7 km a Sud del centro cittadino. Trattasi di un'area con destinazione misto residenziale-commerciale sede di numerosi insediamenti commerciali e servizi pubblici. Il vicino svincolo autostradale di San Filippo dell'autostrada Messina-Catania favorisce le comunicazioni per il centro della città e verso i comuni della fascia jonica della provincia di Messina. Nella medesima località è presente una fermata del servizio ferroviario suburbano Messina-Giampileri svolto da Trenitalia, che attraversa la località nella fascia di terreno compreso tra la spiaggia e la vecchia Nazionale.



figura 1- stralcio Ortofoto
(google maps)

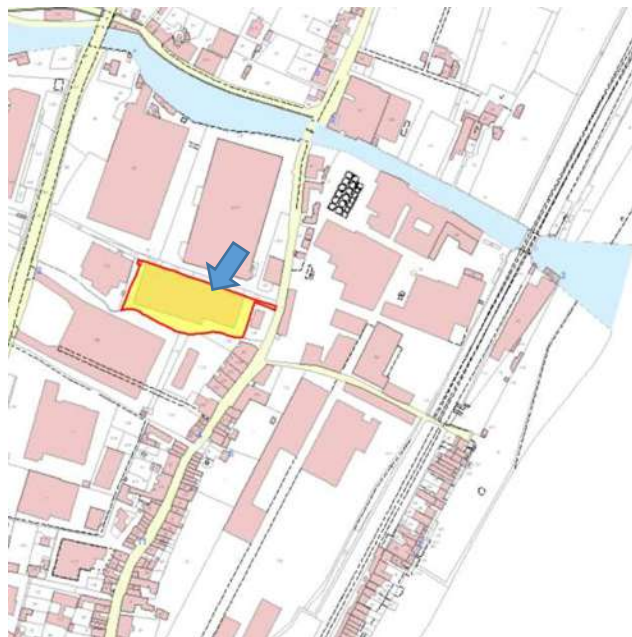


figura 2- stralcio estratto di mappa
(geoportale Messina)

2.2 Descrizione dettagliata – Caratteristiche intrinseche- Corpo A- Appartamento

Il complesso residenziale cui fa parte l'immobile in oggetto, denominato Residence Europa si compone di un grande corpo di fabbrica che ospita n°51 unità immobiliari di civile abitazione, oltre spazi a parcheggio e locali a piano seminterrato. Il fabbricato è raggiungibile dalla SS.114 al km 5.400 per il tramite di una strada privata carrabile che si collega trasversalmente a monte con la SS. 114.

L'appartamento è di civile abitazione ed è posto al piano quinto, scala B. L'accesso avviene dal vano scala condominiale dotato di ascensore. L'unità immobiliare si compone di un ampio locale ingresso-soggiorno con angolo cottura, con accesso dal vano scala; da tale locale si accede a un disimpegno centrale che separa la zona giorno dalla zona notte e distribuisce l'accesso a due camere da letto, due bagni e un ripostiglio per una superficie lorda di pavimento pari a mq 112,85. E' pertinenza dell'immobile un ampio balcone coperto di superficie lorda pari a mq 70,70, che si affacciano sui due fronti con esposizione Sud-Est, su cui l'appartamento prospetta all'esterno. L'unità è termo autonoma, con caldaia a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e sistema di emissione a radiatori in alluminio; sono presenti anche n°3 unità di condizionamento del tipo monosplit a pompa di calore. Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia, le finiture interne ed esterne del tipo normali di civile abitazione. Gli infissi sono a battente in alluminio a taglio termico e vetrocamera, con persiane di oscuramento. Il portoncino di accesso all'unità è del tipo blindato con finitura in legno e guarnizione di tenuta all'aria, le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**STRUTTURE**

Struttura portante
Cemento armato

solai
Pavimento e copertura in
Cemento-polistirolo tipo
plastbau

tamponature
laterizio

FINITURE E SERRAMENTI

intonaci
Esterno civile abitazione
Interno civile abitazione

Pavimenti/rivestimenti
Pavimenti interni in gres
porcellanato;
Rivestimenti servizi in
ceramica;

Infissi esterni
Alluminio (taglio
termico) e vetrocamera;
Oscuramento a
persiane;
Portefinestre con
doppia ante a battente;
finestre ante singola a
battente

Infissi interni
Porte tamburate in
legno;
Portoncino di ingresso
del blindato a tenuta
d'aria;

IMPIANTI UNITÀ IMMOBILIARE

idrico
Sottotraccia con
alimentazione da rete
comunale

Elettrico/citofonico
Sottotraccia, tensione
380 volt

fognario
Sottotraccia con
recapito in collettore o
rete comunale

antifurto
assente

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

IMPIANTI PARTI COMUNI

idrico
Sottotraccia con
alimentazione da rete
comunale

Elettrico/citofonico
Sottotraccia, tensione
380 volt

fognario
Sottotraccia con
recapito in collettore o
rete comunale

ascensore
presente

IMPIANTI CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACS

Riscaldamento
Caldaia tradizionale a gas
metano e sistema di
distribuzione a stella
sottotraccia; corpi scaldanti in
radiatori di alluminio

Produzione ACS
Garantita dal generatore di
calore destinato al riscaldamento
ambienti

Raffrescamento
Sono presenti n° 3 unità
monosplit a pompa di calore
reversibile del tipo inverter

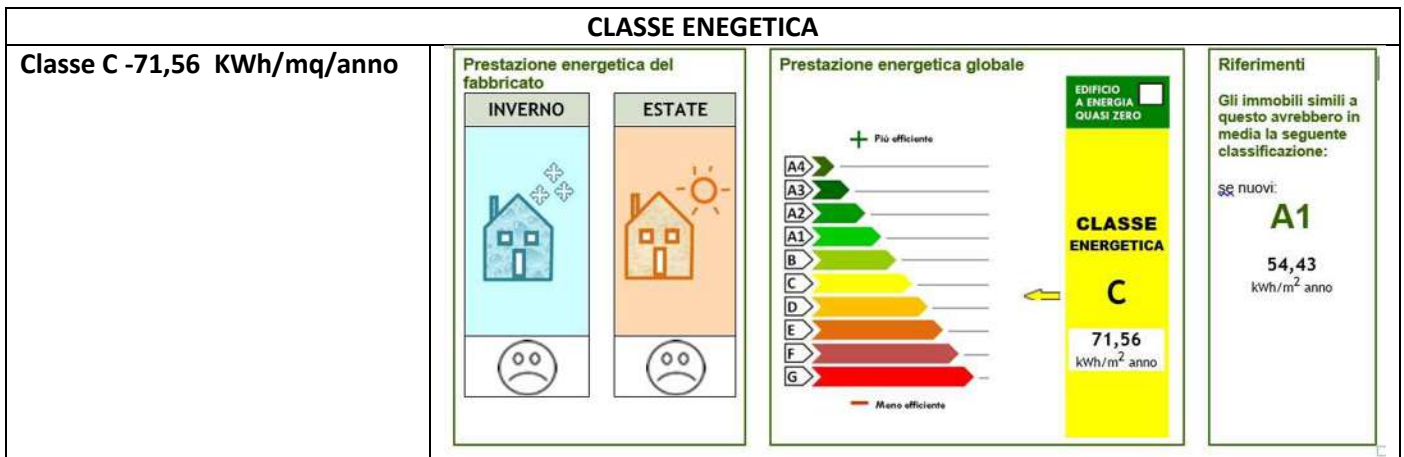
DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE



STATO DI CONSERVAZIONE

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2008. Le finiture esterne delle facciate sono in buono stato di conservazione in linea con la vetustà dell'immobile. Nel complesso lo stato di conservazione delle facciate risulta buono.

Lo stato di conservazione delle finiture interne dell'unità immobiliare sono in buono stato di conservazione.

RILIEVO FOTOGRAFICO
Planimetria con punti scatto

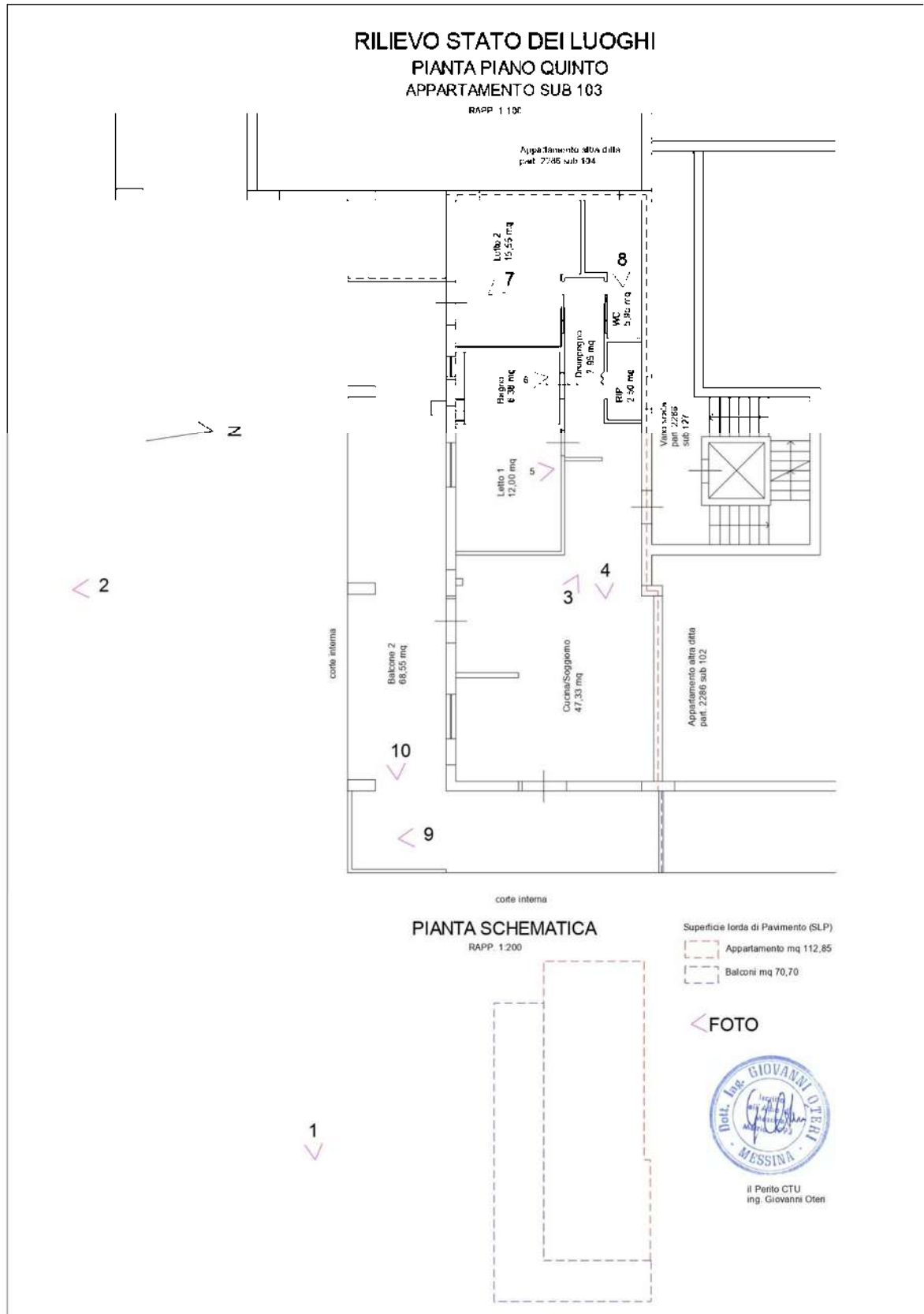




foto n.1 Prospetto Est su corte



foto n.2 Prospetto Sud su corte



foto n.3 Cucina/soggiorno



foto n.4 Ingresso



foto n.5 Letto 1

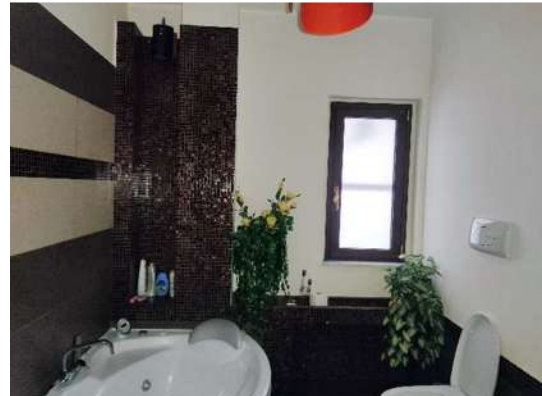


foto n.6 Bagno



foto n.7 Letto 2



foto n.8 Wc



foto n.9 balcone su prospetto Est



foto n.10 balcone su prospetto Sud

2.3 Descrizione dettagliata - Caratteristiche intrinseche- Corpo B- Posto Auto

Il posto auto risulta scoperto ed è ubicato al piano primo del complesso residenziale, raggiungibile da una rampa esterna che si diparte dalla strada privata carrabile di accesso al condominio. Il posto auto è affiancato ad altri posti auto tutti confinanti con area comune destinata a spazio di manovra. Sviluppa una superficie lorda pari a mq 14,50 (di proprietà mq 12,00).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

STRUTTURE

Struttura portante
Cemento armato

solai
Pavimento e
copertura in cemento e
polstirolo del tipo plastbau

tamponature
laterizio

FINITURE E SERRAMENTI

intonaci
Esterno civile abitazione
Interno civile abitazione

Pavimenti/rivestimenti
Pavimenti interni in
battuto di cemento;

Infissi esterni

Infissi interni

IMPIANTI UNITÀ IMMOBILIARE

idrico
assente

Elettrico/citofonico
assente

fognario
assente

antifurto
assente

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

IMPIANTI CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACS

Riscaldamento
Non presente

Produzione ACS
Non presente

Raffrescamento
Non presente

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

CLASSE ENEGETICA

Immobile esente dall'obbligo di dotazione di Ape in quanto rientrante nelle categorie elencate ex art. 3 co. 3° D.Lgs. n°192/2005: lettera e) parcheggi

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso lo stato di conservazione dello spazio di parcheggio è buono.

RILIEVO FOTOGRAFICO
Planimetria con punti scatto

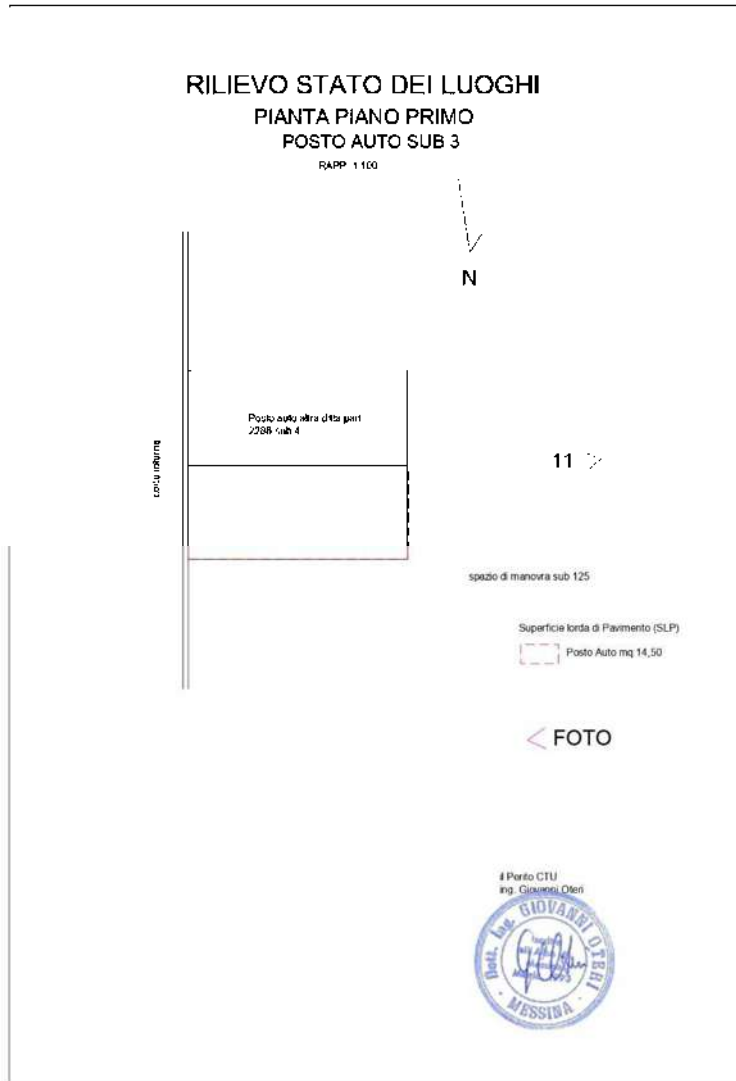


foto n.11 Posto auto

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

3.1 Corpo A appartamento

Attuali Proprietari

<i>Proprietario</i>	<i>Quota 1/_</i>	<i>Atto di provenienza</i>
XXXXX	1/1	Atto di compravendita del 27/11/2008 rogato dal notaio dott. XXXXX rep. n° 170051/32615 e trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 18/12/2008 al n. registro generale 50551 e al n. registro particolare 33602

Precedenti proprietari

<i>Proprietario</i>	<i>Quota 1/_</i>	<i>Atto di provenienza</i>
XXXXX	1/1	Costruito dalla società XXXXX su potere d XXXXX con sede in XXXXX c.f XXXXX, pervenuto con atto di compravendita del 29/09/2004 rogato dal notaio dott. XXXXX rep. n°163346/28131 e trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 05/10/2004 al n. registro generale 35106 e al n. registro particolare 23421

<i>Proprietario</i>	<i>Quota 1/_</i>	<i>Atto di provenienza</i>
XXXXX	1/1	Decreto prefettizio n.8095/I.L.P. emesso in data 22/05/1976 dal Prefetto della Provincia di Messina rep. n. 234 registrato in data 09/06/1976 in Messina al n. 3483 mod. I vol. 1134 e trascritto il 15/06/1976 ai n.ri 9744/8552 da potere di XXXXX con sede in Messina

3.2 Corpo B Posto Auto

Attuali Proprietari

<i>Proprietario</i>	<i>Quota 1/_</i>	<i>Atto di provenienza</i>
XXXXX	1/1	Atto di compravendita del 27/11/2008 rogato dal notaio dott. XXXXX rep. n° 170051/32615 e trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 18/12/2008 al n. registro generale 50551 e al n. registro particolare 33602

Precedenti proprietari

<i>Proprietario</i>	<i>Quota 1/_</i>	<i>Atto di provenienza</i>
XXXXX	1/1	Costruito dalla società XXXXX su potere di XXXXX con sede in Messina c.f. XXXXX, pervenuto con atto di compravendita del 29/09/2004 rogato dal notaio dott. XXXXX rep. n°163346/28131 e trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 05/10/2004 al n. registro generale 35106 e al n. registro particolare 23421

Proprietario	Quota 1/_	Atto di provenienza
XXXXX	1/1	Decreto prefettizio n.8095/I.L.P. emesso in data 22/05/1976 dal Prefetto della Provincia di Messina rep. n. 234 registrato in data 09/06/1976 in Messina al n. 3483 mod. I vol. 1134 e trascritto il 15/06/1976 ai n.ri 9744/8552 da potere di XXXXX con sede in Messina

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

4.1 Corpo A- Appartamento

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dal sig. XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXX con contratto di affitto stipulato a Messina il 28/01/2019 dal notaio XXXXX n. rep. 2640/1902 trascritto a Messina il 15/02/2019 registro generale n. 3961, registro particolare n. 2950 per locazione ultravventennale con canone mensile di € 500,00 (canone annuo € 6.000,00). Dalla consultazione degli archivi di stato civile di Messina il sig. XXXXX risulta libero e unico occupante dell'immobile.

4.2 Corpo B- Posto Auto

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dal sig. XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXX con contratto di affitto stipulato a Messina il 28/01/2019 dal notaio XXXXX n. rep. 2640/1902 trascritto a Messina il 15/02/2019 registro generale n. 3961, registro particolare n. 2950 per locazione ultravventennale con canone mensile di € 500,00 (canone annuo € 6.000,00) decorrente dalla data di stipulazione del contratto. Dalla consultazione degli archivi di stato civile di Messina il sig. XXXXX risulta libero e unico occupante dell'immobile.

5. VINCOLI ED ONERI GIUDIZIARI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale	Nessuna
Atti di asservimento urbanistico	Nessuno
Altre limitazioni d'uso	Nessuna

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

ISCRIZIONI	
Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto XXXXX da Messina del 03/06/2006 rep. n. 165269, trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 04/04/2006 al n. registro generale 14351 e al n. registro particolare 4979 a favore di XXXXX per capitale di € 8.900.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 17.800.000,00 durata 30 anni a carico di XXXXX con sede in XXXXX C.F. XXXXX Annotamenti (stralcio riguardante gli immobili oggetto di procedura): - In data 25/11/2008 ai nn. 169937/32536 annotato il 25/11/2008 ai nn. 45939/6571 frazionamento in quota € 135.000,00 su immobile fg. 152 part. 2286 sub 3 e sub 103 a carico di XXXXX Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale emesso da Riscossione Sicilia s.p.a. con sede in Messina in data 08/03/2018 rep. 111/2018 trascritto in data 23/03/2018 ai nn. 6735/884 contro XXXXX Importo capitale € 1.956.448,00, importo totale € 3.912.896,00 Annotazione nn. 20359/2774 del 23/07/2019- RIDUZIONE SOMMA	

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

Verbale di Pignoramento immobili atto Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina del 07/06/2024 rep. n. 2222 e trascritta presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 14/05/2024 al n. registro generale 13316 e al n. registro particolare 10583 a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F. XXXXX **per una somma complessiva di € 180.000,70 fino al 31/10/2023**, a carico di [REDACTED] XXXXX sugli immobili riportati in NCEU al fg. 152 part. 2286 sub 3 e sub 103 siti nel comune di Messina (Me) oggetto della procedura
Sentenza di fallimento: nessuna

ALTRE TRASCRIZIONI

Trascrizione nn. 1876/1173 del 18/01/2006- Concessione edilizia
Trascrizione nn. 5391/2904 del 08/02/2006- Costituzione di vincolo di destinazione
Trascrizione nn. 3961/2950 del 15/02/2019 nascente da atto tra vivi. Locazione ultravventennale concesso con atto ai rogiti di XXXXX da Messina (Me) in data 28/01/2019 rep.n. 2640/1902 a favore di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXX contro XXXXX con sede di XXXXX c.f. XXXXX - locazione durata di 20 anni a decorrere dalla data de presente atto

ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

Fonte dati: Relazione notarile del Notaio dott. Antonio trotta iscritto nel Distretto Notarile di Pavia in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 14/04/2024

6. INFORMAZIONI SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO A CARICO DEGLI ATTUALI PROPRIETARI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€	1.025,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2024 (ultimi due anni 2023-2024)	€	2.887,36
Altre limitazioni d'uso		

Procedimenti in corso a carico degli attuali proprietari

Decreto ingiuntivo n. 2754/2024 RG n. 4386/2024 rep. n. 1300/2024 del 22/11/2024 , n. cronologico 11534/2024 del 22/11/2024 a carico di XXXXX. per una somma di € 2.887,36 oltre interessi e spese processuali liquidate in complessivi € 549,00 a favore di Condominio "residence Europa" c.f. 97090890837

Altro

Fonte dati: Amministratore "condominio Residence Europa"

7. PRATICHE EDILIZIE-SITUAZIONE URBANISTICA-VINCOLI DI ZONA

7.1 Pratiche edilizie

Il complesso edilizio nel quale è inserito l'immobile (lotto) oggetto di stima è stato edificato su progetto per la realizzazione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre piano cantinato, piano parcheggio in deroga e sottotetto in Messina S.S. 114 km 5.400 vill. Pistunina, giusta c.e. n°219/2015 del 30.12.2005 intestata alla ditta XXXXX e successiva variante finale in corso d'opera del 21/07/2008 prot. 1/1941.

Per il detto intervento edilizio non è stata rilasciata esplicita agibilità da parte del comune di Messina.

7.2 Situazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente al momento della valutazione

Il Comune di Messina è dotato di PRG, Variante generale approvata con D.D.R. n. 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014. L'immobile in oggetto ricade in zona omogenea B4c denominata zona di completamento

ZONA OMOGENEA B4c-parte ZONA SPa-E



figura 3- stralcio cartografico strumento urbanistico-fonte geoportale Messina

Stralcio Norme tecniche di attuazione

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone :

- B4a : sono localizzate prevalentemente ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale ;
- B4b : sono localizzate prevalentemente nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee ;
- B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ;
- B4d : sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea ;
- B4e : sono localizzate prevalentemente lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50
- sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00
- sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

Per la zona B4c introdotta con oss. n. 216 è inibita l'edificazione nell'area retrostante il "Palazzo Mondio" all'interno della linea tratteggiata segnata sulla tav. B2a.28 (vedi all. 1).

art. 57 Zone "SP" - Servizi Pubblici urbani esistenti e di progetto

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive di quartiere, suddivise nelle seguenti categorie con riferimento al Decreto Ministeriale 2/4/1968:

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport;
- d) aree per parcheggi.

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le aree SP attualmente disponibili e quelle di progetto distinte per categoria, con l'individuazione di quelle relative a zone "A" e "B".

Ove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole del P.R.G., i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone SP. sono così definiti, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, per le categorie di cui al primo comma:

- a) mq. 4,5 ogni 100 mc. di volume edificabile;
- b) mq. 2,0 ogni 100 mc. di volume edificabile;
- c) mq. 9,0 ogni 100 mc. di volume edificabile;
- d) mq. 2,5 ogni 100 mc. di volume edificabile.

L'attuazione delle previsioni relative alle zone SP va subordinata all'approvazione di un piano planivolumetrico esteso all'intera zona

Le aree destinate a servizi pubblici di quartiere dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'amministrazione Comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di interesse pubblico. Ogni convenzione dovrà prevedere, in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la

cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la concessione prevederà inoltre gli oneri a carico del concessionario

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici di quartiere avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici dalle Autorità competenti in ciascuna materia.

In mancanza di tali leggi o regolamenti, l'amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76 per l'edificazione dei servizi pertinenti alle zone omogenee soggette alle limitazioni di cui alla stessa legge.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter delle presenti norme.

7.3 Vincoli di zona

Vincolo sismico: Zona sismica 1 (*Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Sicilia n. 408 del 19.12.2003 e successivamente modificata con la D.G.R. n. 81 del 24 febbraio 2022*)

Vincolo Idrogeologico (PAI): No

Carta suscettività Messina (D.D.R 686): zona stabile

Altri Vincoli (specificare): No

Vincolo ex T.U. Beni Culturali: No

Piano paesaggistico ambito 9: No (zona bianca)

Vincolo Forestale: No

ZPS/SIC: No

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

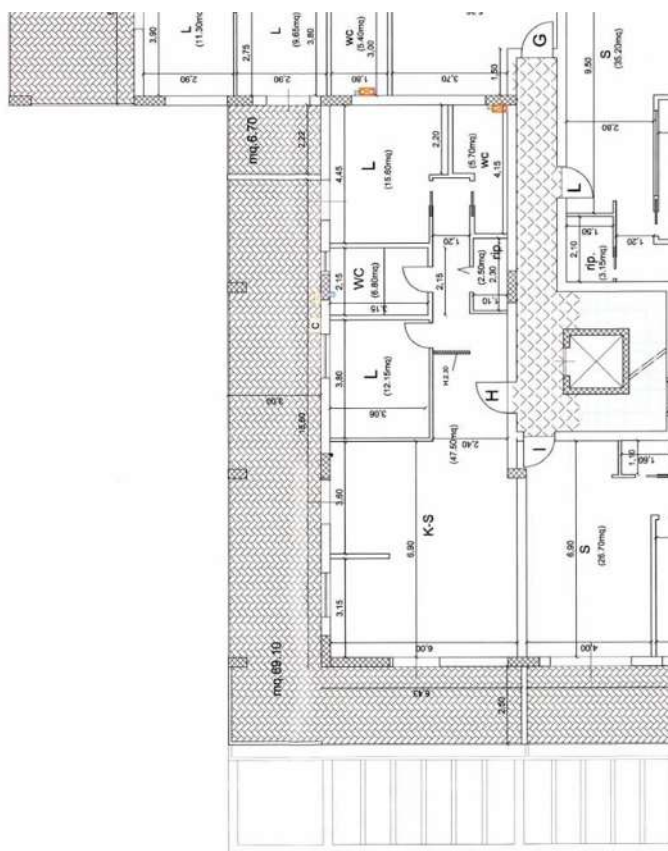
8.1 Conformità edilizia

8.1.1. Corpo A-Appartamento

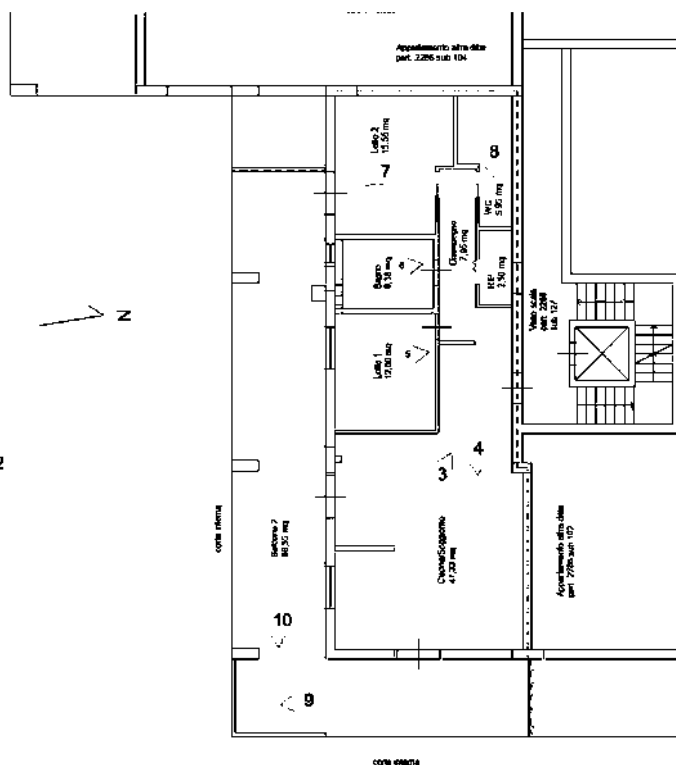
Confrontando il rilievo dei luoghi con l'ultimo progetto approvato in Comune risulta che le superfici utili dei vani e del balcone di pertinenza risultano leggermente differenti.

Tali rilevanze si classificano come tolleranze costruttive rientrati nel limite del 5% (unità immobiliare con superficie utile <100 mq e ≥ 60 mq) di cui all'art. 34 bis, comma 1-bis T.U. DPR 380/01 e s.m.i.

In questi casi l'art. 34-bis, comma 3 prevede che *per attestare lo stato legittimo dell'immobile il tecnico abilitato si limiti a dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimenti o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*



Stralcio Planimetria stato autorizzato



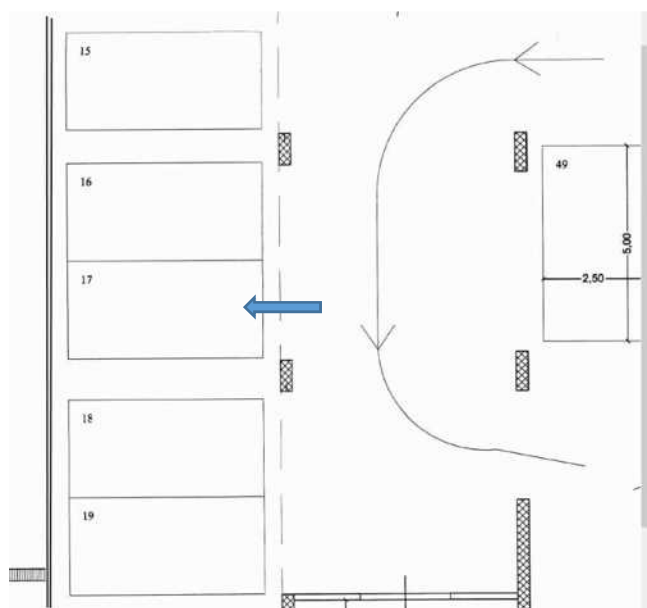
Planimetria rilievo dei luoghi

		Esito conformità edilizia	
Giudizio		X	Conforme
			Non conforme ma regolarizzabile
			Non conforme e non regolarizzabile
Procedura/Normativa di riferimento regolarizzazione diffomità			
Costi di regolarizzazione	oblazione	€	0,00
	Diritti segreteria	€	0,00
	Onorario tecnico	€	0,00
	Costo opere da realizzare	€	0,00
	sommano	€	0,00
Tempi necessari per la regolarizzazione gg			

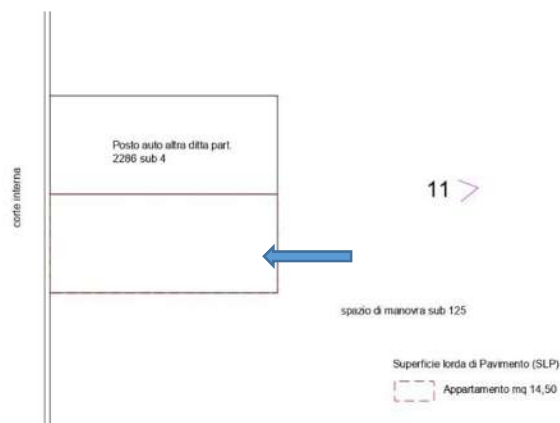
CRITICITA'	X	Nessuna
		Bassa
		Media
		Alta

8.1.2. Corpo B-Posto Auto

Confrontando il rilievo dei luoghi con l'ultimo progetto approvato in Comune non risultano rilevanze. Si fa semplicemente osservare che i posti auto sono stati tracciati a terra con una maggiore superficie rispetto alle previsioni di progetto inglobando parte residuale dello spazio di manovra comune previsto in progetto a ridosso del parapetto che delimita i posti auto. Si ritiene che tale circostanza non rilevi una difformità, rimanendo la proprietà di diritto pari alla superficie effettivamente venduta risultante dagli atti di compravendita (nel caso in esame mq 12,00).



Stralcio Planimetria stato autorizzato



Planimetria rilievo dei luoghi

Esito conformità edilizia			
Giudizio	X	Conforme	
		Non conforme ma regolarizzabile	
		Non conforme e non regolarizzabile	
Procedura/Normativa di riferimento regolarizzazione difformità			
Costi di regolarizzazione	oblazione	€	0,00
	Diritti segreteria	€	0,00
	Onorario tecnico	€	0,00
	Costo opere da realizzare	€	0,00
	sommano	€	0,00
Tempi necessari per la regolarizzazione gg			
CRITICITA'	X	Nessuna	
		Bassa	
		Media	
		Alta	

8.2 Conformità catastale

Nessuna difformità riscontrata

8.2.1. Corpo A-Apartmento

		Esito conformità edilizia	
Giudizio		X	Conforme
			Non conforme ma regolarizzabile
			Non conforme e non regolarizzabile
Procedura catastale regolarizzazione difformità		Variazione catastale Docfa	
Costi di regolarizzazione	Tributi catastali	€	00,00
	Onorario tecnico	€	00,00

8.2.2. Corpo B-Posto Auto

Nessuna difformità riscontrata

		Esito conformità edilizia	
Giudizio		X	Conforme
			Non conforme ma regolarizzabile
			Non conforme e non regolarizzabile
Procedura catastale regolarizzazione difformità		Variazione catastale Docfa	
Costi di regolarizzazione	Tributi catastali	€	00,00
	Onorario tecnico	€	00,00
	sommano	€	00,00
Tempi necessari per la regolarizzazione gg			
CRITICITA'		X	Nessuna
			Bassa
			Media
			Alta

8.3 Conformità urbanistica

8.3.1. Corpo A-Apartmento

Nessuna difformità

8.3.2. Corpo B-Posto Auto

Nessuna difformità

8.4 Corrispondenza dati catastali/Atto di pignoramento:

8.4.1. Corpo A-Apartmento

Nessuna difformità

8.4.2. Corpo B-Posto Auto

Nessuna difformità

9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto pur trattandosi di due u.i. individuate catastalmente con subalterni separati il posto auto da atto pubblico risulta pertinenziale all'appartamento.

10. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

10.1 Informazioni relative al calcolo della Consistenza

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SLP (Sup. lorda di pavimento), cioè al lordo delle murature perimetrali esterne e dei tramezzi interni (100% fino ad uno spessore di cm 50, mentre per i muri in comunione con altre proprietà o locali condominiali per il 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25) misurata esternamente alla quota convenzionale di m 150 dal piano del pavimento. La superficie commerciale (superficie equivalente) viene computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011, norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, Codice delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione 2018).

10.2 Calcolo della consistenza Corpo A- Appartamento

destinazione	Parametro	S.L.P. -mq	Coefficiente -%	Superficie equivalente-mq
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	112,85	100	112,85
Balcone coperto comunicante	Superficie lorda di pavimento	70,70	35	24,74
			Sommano	137,59

10.3 Calcolo della consistenza Corpo B- Posto Auto

destinazione	Parametro	S.L.P. -mq	Coefficiente -%	Superficie equivalente-mq
Posto auto	Superficie lorda di pavimento	12,00	35	4,20
			Sommano	4,20

10.4 Calcolo della consistenza del lotto di vendita

La consistenza del lotto di vendita risulta pari alla somma delle consistenze dei due immobile e quindi:
Superficie commerciale lotto= 137,59+4,20= mq 141,79 arrotondando per difetto =mq 141,00

10.5 Identificazione zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

I beni sono ubicati in zona semicentrale- codice zona C1 (Policlinico/Pistunina/Tremestieri/Provinciale)



figura n. 4 stralcio zona omogenea OMI

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criteri di stima

Come base di partenza si sono visionati le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori privati come Borsino Immobiliare, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2024. A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quella del bene da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari simili si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto il centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e dell'unità immobiliare, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

11.2 Fonti di informazione

A-Annunci immobiliari

Comparativo 1

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Fincasa immobiliare
Sito: immobiliare.it
Codice Immobile: AVR A/275
Data contratto/rilevazione: 27/03/2025
Ubicazione: via comunale Zafferia
Superficie commerciale: **mq 115**
Locali: 4
Bagni: 2
Piano: 1
Balconi: Si
Terrazzo: no
Posto auto: Si –in parcheggio comune
Riscaldamento: Autonomo a gas con radiatori
Raffrescamento: Si-climatizzatori split
In complesso residenziale: Si
Ascensore: Si
Anno costruzione: non specificato
Stato dichiarato: ristrutturato
Prezzo: € 175.000 pari a €/mq 1.522

Comparativo 3

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Non specificata
Sito: Idealista
Codice Immobile: 31009457
Data contratto/rilevazione: 27/03/2025
Ubicazione: strada comunale Santa Lucia,9°
Contesse/Pistunina
Superficie commerciale: **mq 120**
Locali: 3
Bagni: 2
Piano: 1
Balconi: Si
Terrazzo: Si
Posto auto: Si-posto auto coperto
Riscaldamento: aria condizionata
Raffrescamento: aria condizionata
In complesso residenziale: Si
Ascensore: Si
Anno costruzione: recente costruzione
Stato dichiarato: buono
Prezzo: € 190.000 pari a €/mq 1.583

Comparativo 2

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Immobiliare M
Sito: immobiliare.it
Codice Immobile: stella d'argento
Data contratto/rilevazione: 27/03/2025
Ubicazione: via Adolfo Celi 165 Pistunia/tremestieri
Superficie commerciale: **mq 120**
Locali: 3
Bagni: 2
Piano: 2
Balconi: Si
Terrazzo: no
Posto auto: Si- in parcheggio comune
Riscaldamento: Autonomo a gas con radiatori
Raffrescamento: Si-climatizzatori split
In complesso residenziale: Si (Stella D'argento)
Ascensore: Si
Anno costruzione: recente costruzione
Stato dichiarato: ottime condizioni
Prezzo: € 190.000 pari a €/mq 1.583

Comparativo 4

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Non specificata
Sito: immobiliare.it
Codice Immobile: D.586
Data contratto/rilevazione: 27/03/2025
Ubicazione: S.S. 114, tremestieri-Pistunina
Superficie commerciale: **mq 136**
Locali: 5
Bagni: 2
Piano: 6-attico
Balconi: Si
Terrazzo: Si
Posto auto: Si- in parcheggio comune
Riscaldamento: Autonomo a gas con radiatori
Raffrescamento: predisposizione impianto
In complesso residenziale: Si (Belvedere)
Ascensore: Si
Anno costruzione: non specificato
Stato dichiarato: nuovo
Prezzo: € 220.000 pari a €/mq 1618

B-Consultazione atti di vendita

Nessuno

C-Interviste agli operatori immobiliari**1-Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**

Periodo: 1 sem 2024

Zona: C1-Policlinico-Pistunina-Tremestieri-Provinciale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 920,00

Valore di mercato medio (€/mq): 1.110,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

2- Borsino immobiliare

Periodo: marzo 2025

Zona: Pistunina

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: non specificato

Valore di mercato min (€/mq): 824,00

Valore di mercato medio (€/mq): 1.105,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.293,00

11.3 Stima del valore unitario di mercato

Attraverso le indagini effettuate, è stato possibile accertare che, con riferimento alla zona OMI di ricadenza dell'immobile, alla destinazione d'uso, alla tipologia edilizia ed allo stato di conservazione

- il prezzo medio per gli immobili scelti dagli annunci immobiliari per la comparazione è di circa **€/mq 1.576**; il prezzo va considerato come **prezzo massimo** in mancanza di informazioni sulle trattative private;
- il prezzo medio degli immobili residenziali desunto dagli Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI Agenzia entrate e Borsino immobiliare), con riferimento al **valore massimo è di €/mq 1.297,00**

I valori rinvenuti evidenziano una differenza significativa tra il prezzo medio di mercato proposto dalle agenzie immobiliari ed il prezzo medio desunto dagli Osservatori immobiliari. Tale differenza è giustificata dal fatto che i dati prescelti dagli annunci immobiliari fanno riferimento a immobili di civile abitazione, consimili all'immobile oggetto di stima e dislocati nelle vicinanze dello stesso, mentre i prezzi desunti dagli osservatori immobiliari fanno riferimento a immobili di tipo economico e sono riferiti ad una zona OMI territorialmente molto estesa, all'interno della quale i prezzi di mercato sono condizionati dalla specifica ubicazione degli immobili. Per tale motivo si ritiene che il prezzo medio di mercato del bene in accertamento sia approssimabile a quello rilevato dagli annunci immobiliari, ovvero pari ad **€/mq 1.576**

Tuttavia, tenuto conto dei vari fattori positivi e negativi che incidono nella stima del valore venale del compendio, il valore medio ricavato per comparazione viene "corretto" mediante l'applicazione di un coefficiente di differenziazione Kt che tiene conto dei seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile e dei relativi pesi Kn:

CARATTERISTICHE IMMOBILE	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE
Coeff. vetustà del fabbricato	<i>Da 10 a 20 anni</i> 1,00
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione	<i>normale</i> 1,00
Coeff. di piano	<i>Superiore al terzo</i> 1,00
Coeff. di esposizione	<i>veduta su paesaggio naturale</i> 1,05
Coeff. d'illuminazione	<i>normale</i> 1,00
Coefficiente di differenziazione globale Kt=	1,05

Pertanto il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia potrà essere considerato pari a

€/mq 1.576*1,05= 1.654

Si fa osservare che tale prezzo è in linea con il prezzo desunto da un annuncio immobiliare (agenzia immobiliare 100 case, codice annuncio SV111) riguardante una unità immobiliare ubicata nello stesso residence dell'immobile in accertamento, posto al piano secondo di superficie commerciale pari a mq 140, proposto ad un prezzo di € 230.000 (€/mq 1643) e non più disponibile sul mercato in quanto venduto

11.4 Valore di mercato (OMV)

Valore di stima corretto	€/mq	1.654,00	X mq	141,00	€	233.214,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale					€	0,00
Decremento in presenza di bene locato nella misura del 5%					€	11.660,70
Decremento per arrotondamento					€	0,30
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova					€	221.553,00

11.5 Valore di vendita giudiziaria (FJV)

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	221.553,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione	€	22.155,30
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita*	€	0,00
*la somma di cui al punto 6 pari ad € 2.887,36 non si decurta in virtù del decreto ingiuntivo emesso e notificato a carico del debitore esecutato		
Incremento per arrotondamento	€	2,30

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	199.400,00
--	----------	-------------------

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 eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Luogo e data della valutazione: Messina, 31/03/2025

il CTU esperto estimatore

Ing. Giovanni Oteri

