



TRIBUNALE DI MESSINA

2^a Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

N. 127/2025 R.G.Es.IMM.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**VILLAGGIO SANTA LUCIA SNC- CONTRADA SANT'ANTONIO-
COMPLESSO GIRASOLE - EDIFICIO C – SCALA E - MESSINA**

GIUDICE:

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

CUSTODE:

Avv. Antonio Visco

RELAZIONE DI STIMA

TECNICO INCARICATO:

Ing. Concetta Marletta

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2009

C.F.: MRLCCT71H65F158S

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3385900175

email: cmarletta@tiscali.it

PEC: concetta.marletta@ingpec.eu



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Concetta Marletta, con studio in Messina Via Olimpia n. 29, regolarmente iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n. 2009, facendo seguito all'incarico affidato dal G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, ha redatto la presente perizia tecnico – estimativa relativa al bene acquisito nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 127/2025 R.G.Es.Imm. del Tribunale di Messina – vertente tra Mediobanca premier S.P.A (già CheBanca!S.p.A.) viale Bodio 37 Palazzo 4, 20158 Milano appartenente al Gruppo Bancario MedioBanca ed -----).

OPERAZIONI PRELIMINARI

- La scrivente procedeva ad esaminare la documentazione in atti, fascicolo d'ufficio e produzione della parte procedente, constatandone la completezza ai fini dell'art. 567 comma 2° c.p.c.;
- In data 04/11/2025 acquisiva telematicamente dal Catasto della Provincia di Messina la documentazione catastale seguente: visura storica dell'immobile, foglio di mappa e planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- con PEC del 29/09/2025 il Custode comunicava al debitore esecutato, al legale della creditrice procedente ed alla sottoscritta l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile del debitore esecutato ----- per il giorno 24/10/2025 alle ore 15,30, in tale data però non si è riusciti ad accedere all'immobile in quanto il debitore esecutato non si è presentato. Le operazioni peritali si sono potute svolgere giorno 05/11/2025 alle ore 17:30 alla presenza dei ----- dell'immobile come da verbale allegato;
- con nota prot. n. 367482 del 14/11/2025 la scrivente richiedeva al Comune di Messina il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 152 part. 2278;
- con nota prot. n. 381097 del 26/11/2025 perveniva alla scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 152 part. 2278;
- con mail del 10/11/2025 la scrivente richiedeva al notaio ----- copia dell'atto di compravendita relativo all'immobile pignorato;
- con PEC del 09/12/2025 perveniva copia dell'atto di compravendita del notaio Arrigo Nunzio;

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato del bene immobiliare ricadente nella procedura di pignoramento nei confronti del Sig. -----.

A seguito dell'accettazione dell'incarico ed allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato, in data 24/10/2025 e 05/11/2025 congiuntamente al Custode, un sopralluogo presso l'immobile da stimare dando corso alle operazioni di verifica sul bene immobile in capo al debitore.

L'attività peritale in situ si è così articolata:

1. identificazione del bene immobile;
2. verifica e controlli sullo stato di manutenzione e uso;
3. rilievo fotografico del bene.

Per quanto riguarda il bene immobile, dopo aver visionato ed esaminato la documentazione versata in atti e proceduto all'espletamento di ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio di Messina, la sottoscritta per maggiore chiarezza ha raccolto tutti i dati in forma tabellare.



INVENTARIO DEI BENI

Costituirà oggetto della presente relazione di stima il sottoelencato bene immobile di proprietà del debitore.

BENI IMMOBILI									
Num. LOTTO	Rif. Prog.	IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					DISPONIBILITÀ
				Catasto	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	
1	A	Abitazione di tipo civile	Vill. S. Lucia C.da Sant'Antonio scala E interno E1	F	A/2	152	2278	108	Occupato saltuariamente da -----
1	A	Stalle, scuderie rimesse autori-messe	Vill. S. Lucia C.da Sant'Antonio piano S1	F	C/6	152	2278	39	Utilizzato saltuariamente -----



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 127/2025 R.G.Es.Imm.

LOTTO 1: BENE IMMOBILE

ABITAZIONE CIVILE in Messina, Vill. S. Lucia C.da Sant'Antonio scala E interno E1– Piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

ABITAZIONE CIVILE ultimata, ubicata al piano primo di un corpo di fabbrica a sei elevazioni f.t. e copertura piana sito in Messina Vill. S. Lucia C.da Sant'Antonio scala E interno E1, della superficie commerciale di mq 87 di -----, per la piena proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	152 di Messina
Particella	2278
Sub.	108
Zona censuaria:	2
Categoria	A/2
Classe:	10
Consistenza	5 vani - 77 mq
Rendita	€ 232,41
Indirizzo catastale:	contrada Sant'Antonio Vill. S. Lucia S.C. Messina
Piano:	Primo
Intestazione:	-----

Foglio	152 di Messina
Particella	2278
Sub.	39
Zona censuaria:	2
Categoria	C/6
Classe:	7
Consistenza	11mq
Rendita	€ 20,45
Indirizzo catastale:	contrada Sant'Antonio Vill. S. Lucia S.C. Messina
Piano:	Seminterrato
Intestazione:	-----

COERENZE

L'unità immobiliare confina a Nord con spazio condominiale, a Sud con vano scala e spazio condominiale, ad Ovest con spazio condominiale e strada comunale S.Lucia S.C. e ad Est con appartamento altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è un'unità abitativa ubicata al piano primo di un fabbricato a sei elevazioni f.t. e copertura piana, sito nel Comune di Messina in contrada Sant'Antonio Vill. S. Lucia S.C.

Il corpo di fabbrica in esame, realizzato in tempi recenti, dal punto di vista strutturale è costituito da una struttura portante in cemento armato con copertura piana.

Al momento del sopralluogo, il corpo di fabbrica era in buone condizioni di conservazione, pertanto, si è effettuata una ricognizione dell'immobile sia esterna che interna.



- **Consistenza immobiliare complessiva:** 87,00 m²
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova:** € 116.000,00
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.350,00

Data della valutazione **15/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. -----dell'immobile derivante da atto di compravendita in Notar Arrigo Nunzio del 15/01/2009 rep. 12371/3053, trascritto il 20/01/2009 al n. 1887.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* /
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* /
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* /
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* /

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:* Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Arrigo Nunzio del 15/01/2009 rep. 12372/3054 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 20/01/2009 al numero generale 1888 e al numero particolare 123 a favore di Bnp Paribas Personal Finance Spa con sede a Milano C.F. 09464450155 per 135.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 202.500,00 durata 30 anni a carico di -----per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU foglio 152 part. 2278 sub 108, NCEU foglio 152 part. 2278 sub 39.
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* Pignoramento immobiliare n. 2177 del 23/06/2025 - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina del 23/06/2025 rep. 2177 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 31/07/2025 al numero generale 21356 e al numero particolare 16645 a favore di Mediobanca Premier S.p.a. con sede in Milano C.F. 10359360152, domicilio ipotecario eletto in Europa C.s. Srl Per Studio Legale La Scala Via Correggio n. 43 Milano , a carico di -----per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU foglio 152 part. 2278 sub 108 NCEU foglio 152 part. 2278 sub 39.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* /
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* /

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie insolute di gestione dell'immobile per il condominio generale: € 1.891,27

Spese ordinarie di gestione per consumo acqua: € 89,02

Spese ordinarie insolute, alla data della perizia, per il condominio di palazzina: € 2.305,82

NOTA: l'Amministratore pro-tempore della palazzina con mail del 10/11/2025 ha rappresentato alla scrivente la situazione condominiale della palazzina quantificando le rate insolute in € 2.305,82, mentre l'amministratore pro-tempore del Condominio generale ha riscontrato con mail dell'11/11/2025 le richieste quantificando le rate insolute, in € 1.891,27 e quelle per spese acqua in € 89,02, da portare a consuntivo.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Al -----, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU foglio 152 part. 2278 sub 108 e NCEU foglio 152 part. 2278 sub 39, residente in contrada Sant'Antonio Vill. S. Lucia S.C. nel Comune di Messina, sono pervenuti per atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. ----- del 15/01/2009 rep. 12371/3053, trascritto il 20/01/2009 al n. 1887 e numero di registro particolare 1549 da ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Messina.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei predetti immobili, già identificati NCEU foglio 152 part. 33, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio ----- del 21/05/2024 rep. N. 74891/13306 e tra- scritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 09/06/2004 al n. di registro generale 21408 e n. di registro particolare 14278 da ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nei comuni di Messina.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'atto di compravendita del Dott. ----- del 15/01/2009 rep. 12371/3053 si evince quanto segue.

Per la costruzione del complesso residenziale il Co- mune di Messina, in data 21/05/2004, ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 146/2004 fascicolo n. 3035/6 nonché la
giusto successiva variante, assentita ai sensi dell'art. 2 della legge Regione Siciliana n. 17/04, progetto redatto dall'ing. Luigi Sigari, presentato al Comune di Messina in data 25/05/202/3478, e perizia giurata dell'ing. Luigi Sigari in data 26/10/2007, nonché comunicazione di inizio lavori prot. 2/7044 del 26/10/2007 e variante in corso d'opera, ai sensi dell'art. 5 della legge n. 47/85 prot. 2/1162 dell'11/02/2008.
Con protocollo n. 2/1627 del 27/02/2008, è stata data comunicazione di fine lavori e sono stati richiesti giusta perizia giurata del 17/04/2008, i certificati di abitabilità e agibilità.

L'ufficio del Genio Civile di Messina, in data 27/05/2008 prot. 18954 ai sensi della legge n.64/74 art 28 ha certificato che i lavori di costruzione del fabbricato non danno luogo ad osservazioni

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare di cui infra, costituisce oggi le particelle 2277, 2278 e 2279 del foglio 152.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole Commissione edilizia /

Concessione Edilizia n. 146/2004

Concessione edilizia integrativa: /

Concessione edilizia in variante: /

SCIA: /

Comunicazione: /

Autorizzazione Genio Civile: /



Certificato del Genio Civile /
Certificato di collaudo: /
Relazione a struttura ultimata: /
Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario: /
Certificato di conformità /
Certificato di abitabilità /
Data inizio lavori: /
Data di ultimazione lavori: 27/02/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile attualmente ricade nell'Ambito di Risanamento "F" del Comune di Messina, parte in zona M.C. e parte in zona P(Parcheggi).

La particella 2278 ricade in "Piano paesaggistico Ambito 9 (D.A. 90 del 23/10/2019) Regimi normativi, livello di tutela 1.

La particella 2278 ricade all'interno dell' "Acquedotto".

La particella 2278 ricade all'interno della "Linea Elettrica"

La particella 2278 ricade all'interno del PAI Geomorfologia siti di attenzione (In parte)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dell'accesso ed ispezione dei luoghi è stato possibile eseguire le verifiche di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Conformità: **CONFORME**.

Considerato che l'immobile è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. n. 146/2004 e successive varianti sopra citate risulta urbanisticamente conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Conformità: **CONFORME**.

Durante il sopralluogo, effettuato in data 05/11/2025, non si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale.



BENE IN MESSINA**Vill. S. Lucia C.da Sant'Antonio scala E interno E1– Piano primo****ABITAZIONE CIVILE**

ABITAZIONE CIVILE in MESSINA Vill. S. Lucia C.da Sant'Antonio scala E interno E1 della superficie commerciale di mq 87, in capo al -----.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano primo di un corpo di fabbrica sito in Vill. S. Lucia C.da Sant'Antonio scala E interno E1 e presenta destinazione d'uso residenziale.

Dal punto di vista distributivo, per come risulta dalla planimetria catastale, consta di un ampio soggiorno, due vani abitabili, di una cucina, servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e balconi.

Tutti i locali godono di illuminazione e ventilazione diretta, tramite finestre.

Al piano terra dello stabile è presente un posto auto di mq. 11,00

Nell'insieme, l'immobile principale si sviluppa su una superficie lorda pari a mq 77,00, con altezza utile interna pari a ml 2,70, come indicato nella planimetria catastale.

Il corpo di fabbrica originario, in cui ricade parte dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura piana.

Al momento del sopralluogo il fabbricato versava in buone condizioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	152 di Messina
Particella	2278
Sub.	108
Zona censuaria:	2
Categoria	A/2
Classe:	10
Consistenza	5 vani
Rendita	€ 232,41
Indirizzo catastale:	contrada Sant'Antonio Vill. S. Lucia S.C. Messina
Piano:	Primo
Intestazione:	-----

Foglio	152 di Messina
Particella	2278
Sub.	39
Zona censuaria:	2
Categoria	C/6
Classe:	4
Consistenza	11mq
Rendita	€ 20,45
Indirizzo catastale:	contrada Sant'Antonio Vill. S. Lucia S.C. Messina
Piano:	Seminterrato
Intestazione:	-----



COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO:	tipologia: <i>anta singola</i> materiale: <i>alluminio</i> condizioni: <i>buone</i>
INFISSI ESTERNI:	tipologia: <i>anta doppia ed anta singola</i> materiale: <i>alluminio</i> condizioni: <i>buone</i>
INFISSI INTERNI:	tipologia: <i>anta singola ;</i> materiale: <i>legno tamburato ;</i> condizioni: <i>buone</i>
PARETI ESTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i> coibentazione: <i>non presente</i> rivestimento: <i>intonaco per esterni</i> condizioni: <i>buone</i>
PARETI INTERNE:	materiale: <i>tramezzature in laterizio</i>
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	<i>mattonelle di ceramica</i>
FINITURE PARETI:	rivestimento: <i>intonaco per interni</i> condizioni: <i>buone</i>
RIVESTIMENTI:	bagno e cucina: tipologia: <i>mattonelle di ceramica</i>
IMPIANTI	
ANTIFURTO:	/
CITOFONICO:	tipologia: <i>sottotraccia</i>
ELETTRICO:	tipologia: <i>sottotraccia</i>
ACQUA CALDA SANITARIA:	
TERMICO:	tipologia: <i>sottotraccia</i>
TELEFONICO:	/
ALTRO:	condizionatori in alcuni ambienti
ALTRE INFORMAZIONI	
STATO DI CONSERVAZIONE:	<i>buono</i>
CARATTERISTICHE DI LUSO:	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
SERVITÙ:	quelle nascenti dallo stato dei luoghi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, mediamente di modesta qualità. Nelle immediate vicinanze sono dislocate strutture pubbliche, in particolare lo stadio San Filippo ed il CNR.

Il traffico nella zona è intenso, i parcheggi sono sufficienti.

All'interno del complesso residenziale è presente un grande supermercato ed attività commerciali varie.

Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a ridosso dello svincolo autostradale San Filippo.

SERVIZI

A circa 1 km di distanza vi sono scuola elementare, scuola media inferiore, uffici pubblici e privati, chiese.



COLLEGAMENTI

Autostrada distante 1,0 km
Autolinee municipali 1,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: sufficiente
luminosità: sufficiente
panoramicità: discreto
impianti tecnici: sufficiente
stato di manutenzione generale: buono
servizi: buoni

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Appartamento	77,00	x	100 %	77,00
Balcone coperto	15,00	x	30 %	4,50
Parcheggio	11,00	x	50 %	5,50
Totale:	103,00			87,00

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima utilizzato: *MCA*.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico- economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "*Subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*Comparabili*" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel *Subject* per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del *Subject*. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del *Subject*.

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.



Altresi si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicit  del sito, ecc.

1.Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Vendite proposte da agenzie immobiliari			Subject (Immobile da valutare)
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	125.000,00	148.000,00	120.000,00	
Superficie SEL (Superficie Esterna Lorda) (mq)	98,00	105,00	110,00	77,00
Balconi BAL (mq)	12,00	30,00	0,00	15,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage/BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	12,00
Verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	2	2	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	1	1	1
Ascensore (0-1)	0	1	1	1
Stato manut est. STMe (n) (Punteggio: 1 - 5)	3	4	4	4
Stato manut int. STMi (n) (Punteggio: 1 - 5)	4	4	3	4
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(SUE)/p(SEL)	0,100
p(BAL)/p(SEL)	0,300
p(TER)/p(SEL)	0,300
p(CAN)/p(SEL)	0,500
p(BOX)/p(SEL)	0,500
p(VER)/p(SEL)	0,500
Costo intervento manut est. (euro/mq)	40,000
Costo intervento manut int. (euro/mq)	250,000

Formule	
F1	senza area
F2	area con rapporto
F3	area con valore mq
Scegli la formula	
F1	

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	5000
vetust� anni (t)	15
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	2000

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
vetust� anni (t)	0
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	3500

Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
vetust� anni (t)	0
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Elet.	
Costo (euro)	3500
vetust� anni (t)	15
vita utile (n)	20
Costo dep. (euro)	875

Imp. Cond.	
------------	--

Ascensore	
-----------	--



Costo (euro)	1000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Costo (euro)	5000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	40
Costo dep. (euro)	5000

3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		101,60
SUP commerciale comparabile B		114,00
SUP commerciale comparabile C		110,00
SUP commerciale subject		87,50

4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		1.230,31
Prezzo medio comparabile B		1.298,25
Prezzo medio comparabile C		1.090,91
Prezzo marginale		1.090,91

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(SUP) (euro/mq)	1.090,91	1.090,91	1.090,91
p(BAL) (euro/mq)	327,27	327,27	327,27
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	327,27	327,27	327,27
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	545,45	545,45	545,45
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	545,45	545,45	545,45
p(VER)/p(SUP) (euro/mq)	545,45	545,45	545,45
p(SUE) (euro/mq)	109,09	109,09	109,09
p(SER) (euro)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
p(RIA) (euro)	3.500,00	3.500,00	3.500,00
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
p(ELE) (euro)	875,00	875,00	875,00
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(STMe) (euro)	40,00	40,00	40,00
p(STMi) (euro)	250,00	250,00	250,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	125.000,00	148.000,00	120.000,00
SEL (euro)	-22.909,09	-30.545,45	-36.000,00
BAL (euro)	981,82	-4.909,09	4.909,09
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	6.545,45	6.545,45	6.545,45
VER (euro)	0,00	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	-2.000,00	-2.000,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00



ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	1.000,00	0,00	0,00
IMP (euro)	5.000,00	0,00	0,00
STMe (euro)	3.080,00	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00	19.250,00
PREZZI CORRETTI	118.698,18	117.090,91	112.704,55

Variazione %	5,32%	(variazione massima consentita = 10%)
--------------	-------	---------------------------------------

PREZZI CORRETTI	118.698,18	117.090,91	112.704,55
VALORE SUBJECT ARROTONDATO	€ 116.000,00		

Il prezzo così determinato tiene conto della carenza infrastrutturale esistente nella zona (strade inedonee ad un transito ordinario ed emergenziale) e delle condizioni dell'immobile che necessita di varie tipologie di interventi sia strutturali che manutentivi.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- Agenzia del Territorio (18/11/2025)

Valore minimo: 930,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Semicentrale/Policlinico - Pistunina - Tremestieri – Provinciale – Zona Falcata- Abitazioni civili in stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (18/11/2025)

Valore medio: 904,00

Note: Policlinico - Pistunina - Tremestieri – Provinciale – Zona Falcata / Abitazioni in stabili di fascia media

FONTI DI INFORMAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e su siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari.

Detto ciò, il valore medio di stima determinato per l'immobile in oggetto pari a circa €/mq 1.330,00, considerate la vicinanza allo svincolo autostradale, la presenza di parcheggi nell'areale nel quale ricade l'immobile nonché la presenza di importanti attrezzature sportive.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **€ 116.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 116.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 111.500,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL LOTTO:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONSISTENZA ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Unità abitativa	87,00	/	€ 116.000,00	€ 116.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 4.286,11
Attestato di Prestazione Energetica APE	€ 250,00
Totale	€ 4.536,11
Totale arrotondato	€ 4.500,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO
IN CUI SI TROVA:

€ 111.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€ 11.150,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE
DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:

€ 100.350,00

Il valore complessivo del compendio dei beni immobili in capo ai debitori esegutati, ammonta pertanto ad **€ 100.350,00**.

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Messina 15/12/2025

Ing. Concetta Marletta



Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione catastale;
4. Certificato di destinazione urbanistica;
5. Copia Atto di vendita del Notaio Arrigo Nunzio del 15/01/2009 rep. 12371/3053, trascritto il 20/01/2009 al n. 1887.
6. Debiti condominiali.

