

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1 BENI IN MESSINA

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA AL PUNTO A:

PUNTO A: Appartamento in Messina, Via Maddalena Is. 147 n°13, Messina della superficie lorda complessiva di **132,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di proprietà [REDACTED]

L'immobile è ubicato in una zona centrale della città di Messina. Il contesto edilizio in cui è inserito è caratterizzato in prevalenza da residenze e attività commerciali.

Il bene immobiliare oggetto di valutazione si compone di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio a sei elev. f.t. che prospetta a SE con Via Ugo Bassi ed a NO con la via Maddalena. L'accesso al bene è consentito da un portone di ingresso che si affaccia sulla Via Maddalena. L'immobile è composto da ingresso, quattro camere, cucina, due wc e un ampio disimpegno. Il bene in atto si presenta in buono stato di manutenzione.

Altezza interna di m 2.95.

Identificazione catastale:

Comune di Messina: Foglio 229 particella 37 subalterno 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 132 mq, superficie catastale escluso le aree esterne 127 mq, rendita Euro 885,72, indirizzo catastale: Via Maddalena, IS 147 n.13, intestato a [REDACTED] per la quota 1/1 di usufrutto e [REDACTED] per la quota di 1/1 nuda proprietà; derivante da diversa distribuzione degli spazi interni prot. ME0065140 del 15/07/2022 (All.1_Documentazione catastale).

Coerenze dei confini: a NE- SE con via U. Bassi, a NO con via Maddalena, e a SO altre ditte, facenti parte dell'isolato 147.

Immobile costruito nel 1965.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,69 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 179.470,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.625,75
Data della valutazione:	26/08/2022

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED]

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca legale, iscritta il 13/10/2006 ai nn. 43004/13618, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/10/2006 ai nn. rep. 1203/2006, emesso dal Tribunale di Messina a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. COOPERATIVA contro [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota 1/1.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca:

Ipoteca legale, iscritta il 12/12/2007 ai nn. 48051/13386, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 03/12/2007 rep. 2370/2007 emessa dal Tribunale di Messina a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. contro [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota 1/1.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca:

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento, pignoramento trascritto il 29/01/2008 ai nn. 4091/3026, Verbale di pignoramento del 19/12/2007 rep. nn. 2370/2007 notificato a favore BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. COOPERATIVA contro [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota 1/1. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Atto di pignoramento, pignoramento trascritto il 24/01/2022 ai nn. 1693/13783026, Verbale di pignoramento del 13/12/2021 rep. nn. 3240 notificato a favore BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. COOPERATIVA contro [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 189,78
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.374,31
Millesimi condominiali:	59/1000

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], [REDACTED] per la quota di diritto di usufrutto 1/1, per atto di donazione del 15/09/1992 in notaio Vincenzo DI PASQUALE di Francavilla di Sicilia rep. 70834 trascritto in data 08/10/1992 ai nn. 29406/24954 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (All.2_Atto donazione notaio V. DI PASQUALE).

NB. Con atto di trascrizione del 21/02/2022 ai nn .3518/4427 il Tribunale di Messina dichiara che la Sig.ra [REDACTED] debba essere considerata erede puro e semplice del Sig. S. [REDACTED] [REDACTED], pertanto quale proprietaria dell'intero.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 728 del 10/03/1965 approvata dalla C.E. in data 15/01/1965 e in sede di variante dal Sindaco del Comune di Messina in data 20/01/1966, per il "Progetto per la costruzione di un edificio di civile Abitazione in via Maddalena" is. 147 comparti 9 e 10 del P.R. di Messina, intestata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] (All.4_L.E. n.728 relazione tecnica e elaborato di progetto in variante). Il progetto è corredato di regolare autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi dell'art.25 L. n.1684/62 giusto provvedimento prot. n. 1889 del 03/02/1965 (All.5_Certificato Genio Civile art.25). Altresi, di certificato di inizio e fine lavori del 09/05/1966 rilasciato dal Comune di Messina (All.6_Certificato di inizio e fine lavori) e certificato di conformità edilizia del 09/05/1966 redatto in notaio A ARRIGO. (All.7_Certificato di conformità edilizia).

Abitabilità non è stata rilasciata.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene ricade nell'ambito di applicazione del P.R.G (Piano Regolatore Generale) del comune di Messina nel dettaglio art.36 delle Norme urbanistiche di attuazione, in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1993. Il bene nelle prescrizioni ricade in zona B1, Residenziali del centro urbano, comprendono le aree edificate all'interno del Piano Borzi non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2. In tali zone sono permessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione di destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi a interi comparti. (All.8_Stralcio P.R.G. Vigente).

Indici a zona: Indice di fabbricabilità If = 7,00 mc/mq oppure il 70% della densità media preesistente dell'isolato.

Altezza Max. e numero massimo dei piani f.t. compreso eventuale porticato: 21,70 mt con 7 piani f.t.

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art.3 delle N.A.C.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art.3 delle N.A.C.

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ URBANISTICO- EDILIZIA: *DIFFORME*

L'immobile risulta **Non Conforme**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nella zona giorno il vano salone è stato diviso con un tramezzo ricavando un nuovo vano dotato anch'ess di balcone e prospettante sulla corte interna. Altresi, nella zona disimpegno in corrispondenza dell'ingresso è stata chiusa una finestra prospettante sul balcone che si affaccia sulla corte in terna.

CRITICITA' BASSA

Le criticità riscontrate sono facilmente regolarizzabili ai fini urbanistici con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

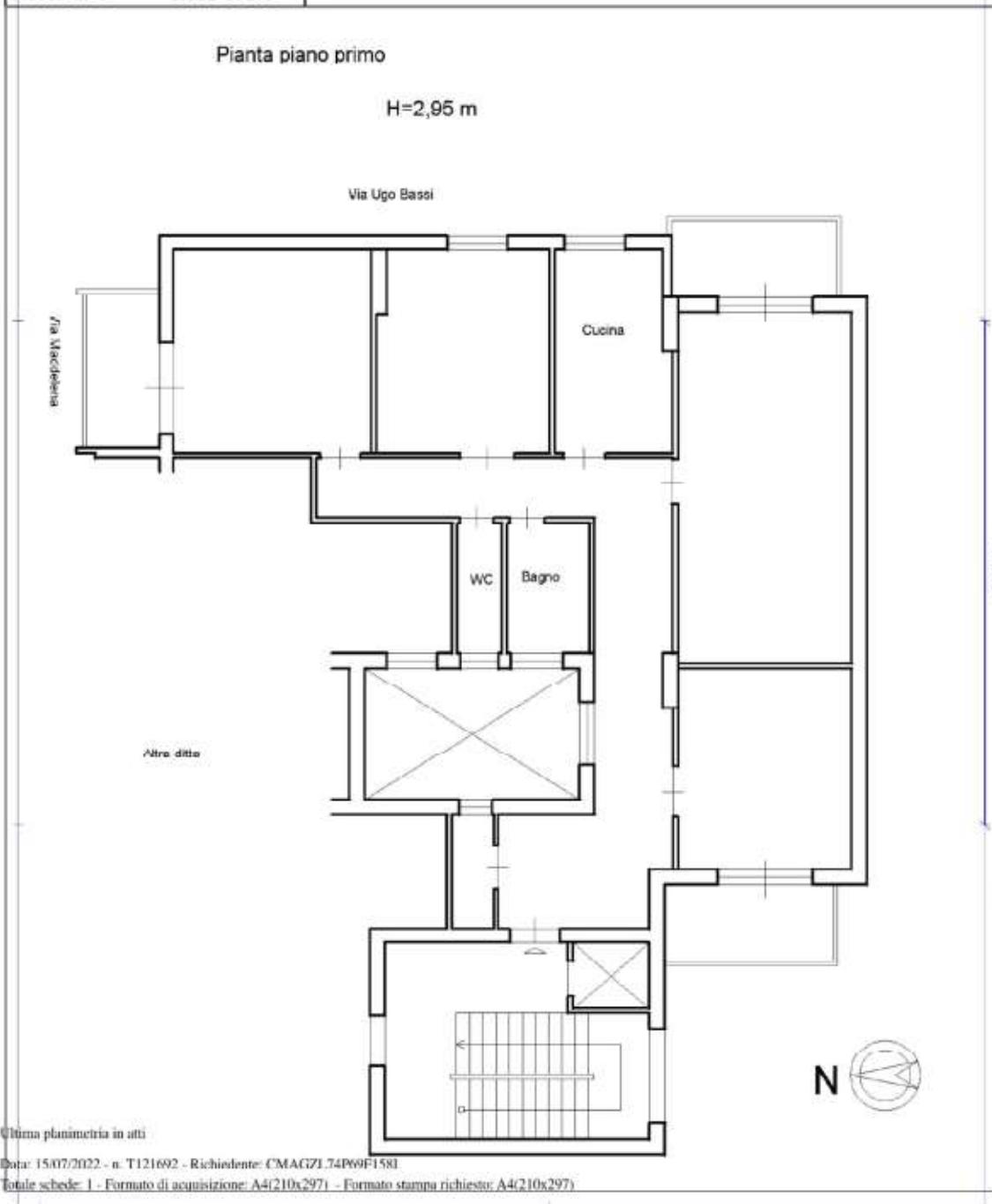
- Spese competenze tecnico per C.I.L.A. in sanatoria: €. 500,00
- Spese diritti per C.I.L.A. in sanatoria oltre diritti fissi: €.1.000,00.
- Spese competenze tecnico per S.C.A. oltre diritti fissi:1.500,00

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI-ATTO: CONFORME.

Data: 15/07/2022 - n. T121692 - Richiedente: CMAGZL74P69F158I

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Messina	Dichiarazione protocollo n. ME0065140 del 14/07/2022	
	Comune di Messina Via Maddalena Is.147 civ. 13	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali:	Compilata da: Cama Graziella
	Sezione: Foglio: 229 Particella: 37 Subalterno: 6	Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Messina N. 2612



BENI IN MESSINA ISOLATO 147

APPARTAMENTO

di cui al punto A

PUNTO A: Appartamento in Messina, Via Maddalena Is. 147 n°13, Messina della superficie lorda complessiva di **132,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di proprietà [REDACTED])

L'immobile è ubicato in una zona centrale della città di Messina. Il contesto edilizio in cui è inserito è caratterizzato in prevalenza da residenze e attività commerciali.

Il bene immobiliare oggetto di valutazione si compone di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio a sei elev. f.t. che prospetta a SE con Via Ugo Bassi ed a NO con la via Maddalena. L'accesso al bene è consentito da un portone di ingresso che si affaccia sulla Via Maddalena. L'immobile è composto da ingresso, quattro camere, cucina, due wc e un ampio disimpegno. Il bene in atto si presenta in buono stato di manutenzione.

Altezza interna di m 2.95.

Identificazione catastale:

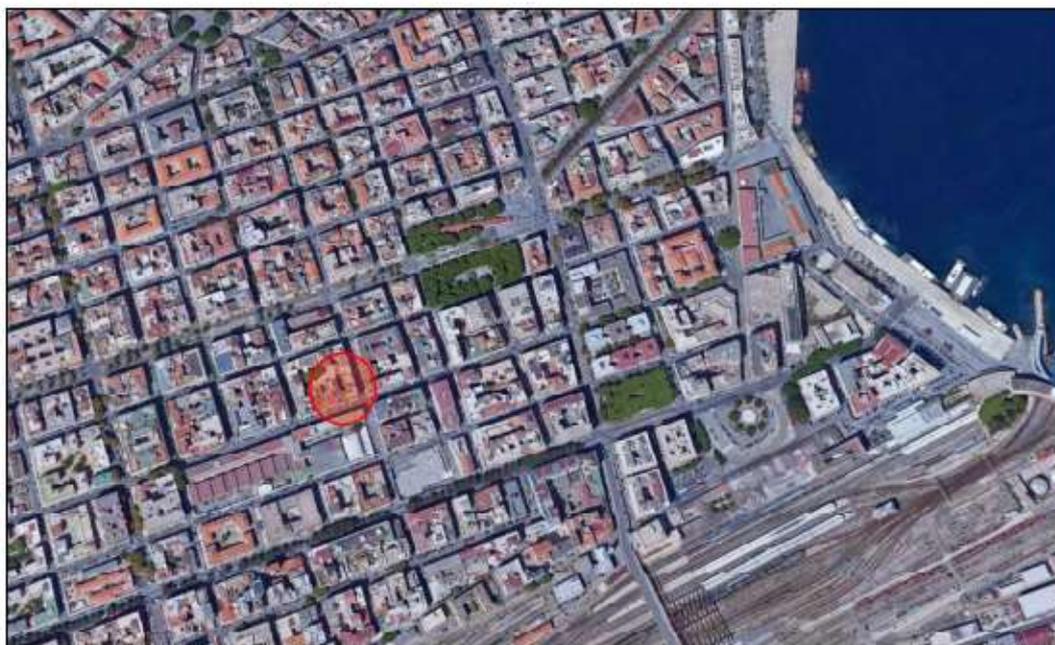
Comune di Messina: Foglio 229 particella 37 subalterno 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 132 mq, superficie catastale escluso le aree esterne 127 mq, rendita Euro 885,72, indirizzo catastale: Via Maddalena, IS 147 n.13, intestato a [REDACTED], [REDACTED] per la quota 1/1 di usufrutto e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 nuda proprietà; derivante da diversa distribuzione degli spazi interni prot. ME0065140 del 15/07/2022 (All.1_Documentazione catastale).

Coerenze dei confini: a NE- SE con via U. Bassi, a NO con via Maddalena, e a SO altre ditte, facenti parte dell'isolato 147.

Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'asset immobiliare è ubicato nel Comune di Messina in via Maddalena n°13 is.147, in una zona centrale della città a vocazione residenziale e commerciale. Gli immobili che caratterizzano la zona si compongono di corpi di fabbrica organizzati in isolati. L'edificio sorge all'interno dell'isolato 147 comparti 9 e 10 ad angolo tra la Via Maddalena e la via Ugo Bassi, vie principali del centro cittadino. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono insufficienti e posti a margine della carreggiata anche se nelle immediate vicinanze si trova un ampio parcheggio pubblico. L'area in cui ricade l'asset immobiliare rappresenta un punto di riferimento per le attività commerciali del centro cittadino ma allo stesso tempo di ritrovo per via della presenza di uno dei polmoni verdi della città rappresentato dalla storica Piazza Cairolì. Nella zona sono presenti sia servizi di urbanizzazione primaria che secondaria, nonché scuole, università, biblioteche e cinema.



SERVIZI:

Ospedale	Buono
Università	Buono

COLLEGAMENTI:

Svincolo Autostradale Centro distante 3.5 km	Ottimo
Svincolo Autostradale Boccetta distante 3.5 km	Ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Esposizione	Ottima
Panoramicità:	Assente
Luminosità:	Buona
Impianti Tecnici	Medio
Stato di Manutenzione Generale	Buono
Servizi	Medio

DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENE DI CUI AL PUNTO A:

Il bene immobiliare oggetto di valutazione si compone di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio a sei elev. f.t. che prospetta a SE con Via Ugo Bassi ed a NO con la via Maddalena. L'accesso al bene è consentito da un portone di ingresso che si affaccia sulla Via Maddalena. L'immobile è composto da ingresso, quattro camere, cucina, due wc e un ampio disimpegno. L'appartamento non presenta rifiniture di pregio le porte interne sono di legno massello e talune con inserti in vetro, i pavimenti sono in lastre di marmo, i rivestimenti della cucina e dei locali wc sono in ceramica monocottura, gli infissi in legno con vetro singolo e oscuranti con serranda in PVC, la pitturazione è in ducotone per interni. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia ed elementi radianti in alluminio in buono stato di manutenzione. L'impianto elettrico è anch'esso in buono stato di manutenzione. Nel complesso il bene è mantenuto a meno dei locali wc e della cucina che necessiterebbero di una ristrutturazione interna e degli infissi piuttosto vetusti. (vd. All.9_Documentazione fotografica).

Delle Componenti Edilizie:

Infissi esterni: a doppia anta battente realizzati in legno e vetro singolo	Scarso
Infissi interni: a battente realizzati in porta interne in legno massello	Buono
Pavimentazione interna: realizzata lastre di marmo	Ottimo

Degli Impianti:

Termico: autonomo con caldaia a gas.	Buono
Elettrico:	Buono

CLASSE ENERGETICA:



[65,68 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220725-083048-18167 registrata in data 25/07/2022 validità 10 anni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato.*

Descrizione	Consistenza sup. mq	Indice	Sup. Commerciale
Superficie residenziale	127,00	100%	127,00
Superfici balconi	15,62	30%	5,15
TOT	142,62		131,69

VALUTAZIONE

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Comparativo A.

Tipo fonte: Atto di Compravendita

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate di Messina

Descrizione: Immobile sito in Messina via Maddalena n.36 is.156, destinato a civile abitazione, posto al piano secondo è composto da quattro vani, cucina, due locale w.c, e ingresso con disimpegno. L'immobile è di epoca di costruzione anteriore al 1967.

Superfici principali e secondarie: 118 mq

Superfici balconi: 5,50 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 175.000,00 pari a € 1.453,72 Euro/mq.

Comparativo B.

Tipo fonte: Atto di Compravendita

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate di Messina

Descrizione: Immobile sito in Messina via Camiciotti n.39 is.136, destinato a civile abitazione, posto al piano terzo è composto da tre vani, cucina, due locale w.c, e ingresso con disimpegno. L'immobile è di epoca di costruzione anteriore al 1967, con ristrutturazione risalente all'anno 2019.

Superfici principali e secondarie: 140 mq

Superfici balconi: 8,82 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 240.000,00 pari a € 1.681,23 Euro/mq

Interviste agli Operatori Immobiliari

OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate-II semestre 2021 (26/04/2022).

Domanda: Abitazioni civili in stato conservativo normale in zona B1 della fascia OMI.

Valore minimo: 1.300,00 Euro/mq

Valore massimo: 1.900,00 Euro/mq

Domanda agenti immobiliari di fiducia: Appartamento buono conservativo in zona via Maddalena, zona Centro.

Valore minimo: 1.200,00 Euro/mq

Valore massimo: 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE

Gli IVS (International Valuation Standard) riconoscono quale procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene il metodo del Market Comparison Approach (MCA). L'attività propedeutica alla stima si è basata sullo studio del mercato immobiliare di beni immobili simili ricadenti in uno specifico segmento definito rispetto alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla localizzazione, alla dimensione, nonché alla forma di mercato.

Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto comparabili. Si tratta di una procedura sistematica di comparazione delle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili interessati che prevede l'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili, in *primis* la superficie principale, tenendo conto della superficie esterna condominiale e di seguito la data dell'atto di compravendita, della presenza di balconi, del livello di piano, dello stato di manutenzione, dei servizi e dello stato di manutenzione. Le caratteristiche quantitative come quella superficaria (principale e secondaria) sono state misurate in scala cardinale in mq, le caratteristiche qualitative come il livello di piano, lo stato di manutenzione sono misurate su scala nominale e ordinale.

La Superficie principale S1(mq) è stata determinata secondo la definizione della Superficie Esterna Lorda (SEL, Linee Guida ABI 2015).

L'analisi del mercato immobiliare della zona ha rilevato la presenza di in tessuto urbano per la maggiore di natura residenziale con botteghe al piano terra, pertanto il migliore uso previsto per il bene è quello residenziale.

La rilevazione dei prezzi è stata condotta acquisendo atti di compravendita dei beni immobili comparabili presso la piattaforma digitale STIMATRIC CITY e a seguire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina. La ricerca ha prodotto due atti di compravendita di appartamenti destinati a civile abitazione ricadenti nella zona limitrofa al bene oggetto di stima.

Il Comparabile A si compone di un appartamento posto al piano secondo è composto da quattro vani, cucina, due locali w.c, ingresso con disimpegno e balcone della superficie lorda di 118 mq con 5,50 mq di balconi. L'immobile si affaccia sulla via Maddalena ed è stato compravenduto con atto del 21.10.2019 a corpo alla cifra di € 175.000,00 (vd. All.11_Ricerca di mercato e scheda comparabili).

Il Comparabile B si compone di un appartamento posto al piano terzo è composto da tre vani, cucina, due locale w.c, e ingresso con disimpegno e da due balconi della superficie lorda di 140 mq con 8,82 mq di balconi. L'immobile ad angolo si affaccia sulla via Camiciotti e sulla via G. Bruno ed è stato compravenduto con atto del 30.07.2019 a corpo alla cifra di € 240.000,00 (vd. All.11_Ricerca di mercato e scheda comparabili).

L'analisi del mercato immobiliare relativamente al segmento di mercato in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima ha permesso di ricavare alcuni rapporti mercantili superficiali che esprimono la variazione tra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale. Tali prezzi sono stati espressi in termini di prezzi marginali che esprimono la variazione del prezzo al variare dell'unità della caratteristica immobiliare, presentando un segno positivo nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento di prezzo e un segno negativo nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo.

Il prezzo marginale della caratteristica data del contratto, DAT, determina l'aggiustamento dei prezzi rilevati per gli immobili comparabili alla data della stima secondo la formula $p(\text{dat}) = \text{Prz} * i/12$ (€/mese), Prz, prezzo del comparabile ed i, saggio di variazione annuo dei prezzi dello specifico segmento di mercato immobiliare. Nel caso specifico è stato registrato un segno positivo, giacché dall'analisi dei dati di mercato dell'OMI (Osservatorio delle quotazioni Immobiliari_Agenzia delle Entrate) è stata registrata una diminuzione dei prezzi dal II SEM 2019 al II SEM 2021 con un saggio di devaluazione annuale $i = -1,96\%$ prossimo a -2% (vd. All.11). Il prezzo marginale per la caratteristica data, pDAT, aggiorna il prezzo del contratto di compravendita del comparabile A alla data della valutazione, calcolato secondo

la formula $p(\text{dat}) = \text{PrzA} * i/12 = 285,95$ (€/mese) per il Comparabile A e $p(\text{dat}) = \text{PrzB} * i/12 = 392,16$ (€/mese) per il Comparabile B.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiaria principale, S1, calcolato secondo il secondo teorema mercantile, la formula, $p(S1) = \text{Prz} - p * \text{Scond} * q / (S1 + \text{prb} * \text{Sb}) = (\text{Euro}/\text{mq})$, ($i=2,3 \dots k$, comparabili), pari al rapporto tra il prezzo reale della compravendita, Prz a cui si sottrae il valore dell'area condominiale e la somma della superficie principale S1 e di quella secondaria, Sb, superficie del balcone moltiplicata per rb, rapporto mercantile del balcone. Assumendo dal mercato immobiliare per $\text{rb}=0,30$, si determina quale prezzo marginale della caratteristica superficie principale del comparabile A, $pA(S1) = 1.453,72$ (Euro/mq) e per il comparabile B, $pB(S1) = 1.681,23$ (Euro/mq). I prezzi medi registrano una divergenza percentuale superiore al 5%, pertanto si applica il rapporto σ di posizione secondo la formula $p_{\text{MedMin}}/\text{MEDI}A_{\text{pMed}} = 0,93$, stimando quale prezzo marginale della caratteristica superficie principale quale prezzo medio della caratteristica superficie principale per il comparabile A, $pMA(S1) = 1.348,22$ (Euro/mq) e per il comparabile B, $pMB(S1) = 1.559,22$ (Euro/mq).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiaria del balcone, $\text{pr}(\text{Sb})$ è pari al prezzo della caratteristica superficiaria principale, $p(S1)$ per il rapporto mercantile del balcone, $\text{rb}=0,25$, secondo la formula, $p(\text{Sb}) = p(S1) * \text{rb} = 271,49$ (Euro/mq).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiaria del balcone, $\text{pr}(\text{Sb})$ è pari al prezzo della caratteristica superficiaria principale, $p(S1)$ per il rapporto mercantile del balcone, $\text{rb}=0,30$, secondo la formula, $p(\text{Sb}) = p(S1) * \text{rb}$, che per il comparabile A, $pA(\text{Sb}) = pMA(S1) * \text{rb} = 404,47$ (Euro/mq) e per il comparabile B, $pB(\text{Sb}) = pMB(S1) * \text{rb} = 467,77$ (Euro/mq).

Il prezzo marginale della caratteristica superficie esterna condominiale pro quota, prSUEQ è pari al prezzo medio della caratteristica superficie esterna condominiale per il rapporto di posizione $\sigma=0,93$, ossia $\text{prSUEQ} = \text{prMedioSUEC} * \sigma = 208,67$. Il prezzo marginale della superficie area esterna condominiale, pSUEC è pari alla differenza tra la quotazione media per le aree edificabili, q ed il costo di demolizione del fabbricato che su di esso insiste cd , secondo la formula $p = (q * E_0 / E_e - cd)$, in cui si assume pari a 1 il rapporto tra l'indice di edificazione, E_0 e l'indice di edificabilità, E_e , nonché si stima quale prezzo medio per l'area edificabile la quotazione, $q = 300,00$ (Euro/mq) e quale costo di demolizione, $cd = 75,00$ (Euro/mq), determinando quale prezzo marginale della superficie area esterna condominiale, $\text{pSUEC} = 225,00$ (Euro/mq). La superficie esterna condominiale è stata stimata per i comparabili dal rapporto tra la superficie principale degli stessi ed il prodotto tra la superficie principale del fabbricato rapportata al numero dei piani.

In aggiunta a quanto sopra, sono state considerate altre caratteristiche, quali la presenza di uno o più servizi, SERV, il livello di piano LIV, la presenza di impianti IMP e lo stato di manutenzione STM. A ciascuna caratteristica è stato assegnato un nomenclatore numerale e di seguito determinato il prezzo marginale.

Il prezzo marginale del servizio SERV (n) è stato determinato con il metodo del costo deprezzato secondo la formula $p = C * (1 - t/n)$, considerando il costo verosimile per la realizzazione di un nuovo locale wc , $C = € 5.000,00$, valutando la vita trascorsa del servizio dei comparabili, tenendo conto dell'età dell'appartamento e del presunto ultimo intervento di manutenzione; per il comparabile A e per il *Subject*, si assume una vetustà pari a $t = 15$ anni, per il comparabile B una vetustà pari a 3 anni, nonché per tutti una vita economica (utile) pari a $n = 15$ anni. Pertanto, si determina un prezzo marginale per i servizi del comparabile A pari a $pA \text{ SERV} = € 0,00$ (€/n), per i servizi del comparabile B pari a $pB \text{ SERV} = € 4.000,00$ (€/n) e per il *Subject* pari a $pS \text{ SERV} = € 0,00$ (€/n).

Il prezzo marginale della caratteristica livello di piano, LIV (n) è stato assunto positivo per la presenza dell'ascensore nel comparabile, pertanto stimando dal mercato immobiliare un saggio di variazione del livello di piano pari a $I = 0,02$ e considerando che rispetto al comparabile A e B, il *Subject* oggetto di stima si trova a un livello inferiore, si applica la formula $p_i(\text{LIV})(I-1) = p_i * (I/1+I)$ e si stima per il comparabile A un prezzo marginale pari a $pA(\text{LIV})(I-1) = 3.431,37$ (€/n) e per il comparabile B è pari a $pB(\text{LIV})(I-1) = 4.705,88$ (€/n).

Il prezzo marginale degli IMP (n) è stato determinato con il metodo del costo deprezzato secondo la formula $p=C*(1-t/n)$, considerando il costo verosimile per la realizzazione di un nuovo impianti di riscaldamento, $C= € 6.000,00$, valutando la vetustà dell'impianto (vita trascorsa) dei comparabili, tenendo conto dell'età dell'appartamento e del presunto ultimo intervento di manutenzione: per il comparabile A e per il *Subject* si assume una vetustà pari a $t= 15$ anni, per il comparabile B si assume una vetustà pari a $t=3$ anni, altresì si assume una vita economica (utile) dell'impianto pari a $n=15$ anni. Pertanto, si determina un prezzo marginale per gli impianti del Comparabile A e del *Subject*, pari a $pA-S IMP= € 0,00$, per il Comparabile B, pari a $pB IMP= € 4.800,00$.

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione, STM, è stato calcolato assegnando un punteggio alle condizioni del *Subject* e dei comparabili (1=scarso;2=sufficiente e 3=buono), nella fattispecie è stato assunto un punteggio sufficiente pari a 2 per lo stato manutenzione del Comparabile A e del *Subject* e un punteggio pari a 3 per lo stato di manutenzione dei comparabili B. Si stima un costo per passare dallo stato 2 a 3 pari a € 5.000,00.

La tabella di valutazione aggiusta il prezzo dei comparabili per ciascuna caratteristica immobiliare rispetto al *Subject* oggetto di stima, moltiplicando la differenza tra le caratteristiche superficiali del *Subject* e dei comparabili con i rispettivi prezzi marginali, ovvero calcolando la differenza tra il prodotto della caratteristica nominale (SERV, IMP e STM) del *Subject* per il rispettivo prezzo marginale e il prodotto della caratteristica nominale (SERV, IMP e STM) dei rispettivi comparabili per il corrispondente prezzo marginale. Si determina in tal modo quale più probabile valore di mercato l'appartamento in oggetto il valore di € 179.578,36 pari a circa 1.360,00 (Euro/mq), si rileva una divergenza percentuale pari allo 2,15% tra il prezzo dei comparabili A e B ritenuta accettabili [$\text{div}(\text{MAX}-\text{MIN})/\text{MIN}<5\%$] (All.12_Tabella di valutazione).

Il più probabile prezzo indicato registra una divergenza percentuale con la stima monoparametrica del 9,06% ritenuta accettabile [$\text{div}(\text{Max}(\text{VMCA};\text{VMON})-\text{Min}(\text{VMCA};\text{VMON}))/\text{Min}(\text{VMCA};\text{VMON})<10\%$]. La stima monoparametrica ha rilevato un prezzo pari a € 195.845,05 ricavato dal prodotto della somma dei prezzi di compravendita dei comparabili, aggiustati per la caratteristica data del contratto, per la superficie commerciale del *Subject*, il tutto rapportato alla somma delle superfici commerciali dei comparabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 179.578,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 179.578,36

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 148.717,31

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del prezzo di mercato è stata redatta secondo International Valuation Standards (IVS) che si configura come segue: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni. (ABI-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2015, 2018, Regolamento UE 575/2013). In particolare:

... l'importo stimato ... si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato.

Il migliore prezzo che un venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere

...un bene... l'immobile va analizzato insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche economiche, giuridiche e di altra natura.

...verrebbe venduto... si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. È quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato.

...alla data della valutazione... stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la vendita, non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe non essere adeguato o corretto.

... tra un acquirente consenziente ... si tratta di un acquirente che ha intenzione di comprarlo ma non è costretto a farlo, non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo.

... un venditore ... il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato alle condizioni di mercato, per il migliore prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia.

... in condizioni di eguaglianza ... implica che le parti non abbiano fra loro un rapporto particolare o speciale. si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente.

... dopo un'adeguata promozione commerciale ... al fine di cedere il bene al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile, la durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni del mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di potenziali acquirenti.

... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa ... implica che entrambe le parti, il venditore e l'acquirente, siano bene informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data della valutazione.

... e senza costrizioni ... si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Gli International Valuation Standards (IVS) considerano tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile, il metodo del Market Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Tale metodo è basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili scambiati di recente e di prezzo noto e consiste nell'applicare una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: Grimaldi-Barca immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare, O.M.I. Agenzia delle Entrate di Messina, Immobiliare.it on-line, ed inoltre: ricerca di atti di compravendita con STIMATRIX CITY portale dei valutatori on-line.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	Descrizione	Consistenza mq	cons. accessori mq	Valore Intero	Valore Diritto
A	Appartamento	131,69	0,00	€ 179.578,36	€ 179.578,36

<i>Giudizio di comoda divisibilità della quota</i>		
Vista la conformazione del bene si esprime un giudizio negativo ai fini della divisione del bene		
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par. 8.1)		€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova-		€ 179.578,36
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 15% 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.		€. 26.486,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vd. cap. 5):		€1.374,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€ 148.717,31