



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 14/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT S.p.a. per DOBANK S.p.a. nq di Mandataria

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO

CUSTODE:  
AVV. Maria MORFINO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Graziella CAMA Ingegnere**

CF:CMAGZL74P69F158I  
con studio in MESSINA (ME) via Nicola Fabrizi n.71  
telefono: 3474118552  
email: grazia.cama@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MESSINA Via Peculio Frumentario 29 bis, della superficie commerciale di **98,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ricade in una zona centrale della città di Messina con accesso dalla Via Peculio Frumentario, strada che si innesta nel principale Viale Principe Umberto. Il contesto urbanizzato si caratterizza per la maggiorparte da abitazioni civili, anche, se nelle immediate vicinanze si trova la nota casa di cura Carmona, punto di riferimento per i servizi sanitari in città.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 223 particella 108 sub. 141 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 1.601,02 Euro, indirizzo catastale: Via Peculio Frumentario, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale del 03.07.2019 prot. ME0074765 per migliore rappresentazione grafica prot. n1142.1/2019  
Coerenze: a NO con Via Peculio Frumentario, a NE con area condominiale, a SE con vano scala e a SO con locale autoclave.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>98,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 102.380,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 86.266,09</b>
Data della valutazione:	<b>04/07/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 provv. 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 **volontaria**, stipulata il 23/07/1993 a firma di notaio G. PADERNI ai nn. rep.n.1757 di repertorio, iscritta il 06/07/2016 a Messina ai nn. 17213/2138, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 2.737.221,57.

Importo capitale: Euro 8.211.664,70.

Annotato di frazionamento in quota con atto in notaio G. PARISI rep. n. 6992 del 27.09.2000, domanda in data 05.12.2000 ai nn.27399/1290. Si precisa che nella nota di iscrizione quanto oggetto viene indicato come particella 104 anziché come particella 108.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/07/1993 a firma di notaio G. PADERNI ai nn. rep.n.1757 di repertorio, iscritta il 07/07/2016 a Messina ai nn. 17322/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 2.737.221,57.

Importo capitale: Euro 8.211.664,70.

Annotato di frazionamento in quota con atto in notaio G. PARISI rep. n. 6992 del 27.09.2000, domanda in data 05.12.2000 ai nn.27399/1290. Si precisa che detta iscrizione rettifica l'errore di indicazione della particella compiuto con l'iscrizione precedente.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/01/2018 a firma di Tribunale di Messina ai nn. rep. n. 3956 di repertorio, trascritta il 08/05/2018 a Messina ai nn. 2962/2288, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento

##### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 01/06/1998 a firma di Tribunale di Messina ai nn. rep. n. 15690 di repertorio, trascritta il 20/06/1998 a Messina ai nn. 12897/11063, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione

atto di citazione, stipulata il 01/06/1998 a firma di Tribunale di Messina ai nn. rep. n. 15690 di repertorio, trascritta il 01/08/1998 a Messina ai nn. 16461/13906, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione

atto di citazione, stipulata il 25/08/1998 a firma di Tribunale di Messina ai nn. rep. n. 21462 di repertorio, trascritta il 15/09/1998 a Messina ai nn. 19321/16459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 431,59
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 756,91
Millesimi condominiali:	16,09

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 21/06/2002), con atto stipulato il 02/04/2007 a firma di notaio G. PARISI ai nn. rep. n.14522 di repertorio, trascritto il 06/04/2007 a Messina ai nn. 15849/9363.

Atto di compravendita da potere di D'ARRIGO Concetta, nata a Scaletta Zanclea il 01.12.1923 con il quale oltre all'appartamento oggetto di pignoramento sono stati venduti un locale garage e un locale cantina.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/12/1992 fino al 21/06/2002), con atto stipulato il 22/12/1992 a firma di notaio G. PADERNI, trascritto il 05/01/1993 a Messina ai nn. 261/244.

Da potere della società S.I.C.A.I.M. S.R.L

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/06/2002 fino al 02/04/2007), con atto stipulato il 21/06/2002 a firma di notaio G. PARISI ai nn. rep. n.9167 di repertorio, trascritto il 13/07/2002 a Messina ai nn. 18510/15354.

Atto di compravendita da potere di dei F.LLI VERSACI COSTRUZIONI s.r.l. , proprietà 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. Concessione Edilizia**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di la costruzione di un complesso edilizio costituito da numero tre corpi fabbrica ricadenti nei comparti VIII e X dell'Is. 246 del P.R. sito in Bia Peculio Frumentario., rilasciata il 18/12/1973 con il n. 2474 di protocollo.

E succ. integrazioni e varianti C.E: n.3360/2474/bis del 04.06.1975; C.E n.84903/2474/ter del 06.08.1985; C.E. n.10949/2474/quater del 03.05.1991; C.E. n.11045/2474/quinqies del 05.07.1991; C.E n.1377 del 03.02.1977; C.E n.14035/13777 del 15.07.1997; C.E. n. 2003/13777/bis del 27.01.2003.

Certificato di Abitabilità **N. Certificato di Abitabilità**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di per un complesso edilizio costituito da tre corpi fabbrica a più elevazioni f.t. oltre piano interrati, ricadenti nell'Is. 246 comparti VIII e X sito nel Comune di Messina tra le vie PECULIO FRUMENTARIO n.29 bi, Sacro Cuore e dell'Ancora..

Il suddetto Certificato di Abitabilità riguarda n.85 unità abitative ricadenti nei corpi A-B-C con esclusione di alcune u.e in particolare del subalterno 141 oggetto di esecuzione.

**N. Certificato Genio Civile**, per lavori di costruzione di un complesso residenziale costituito da n.3 corpi di fabbrica in c.a. a sei elevazioni f.t. e piano cantinato corpi A-B e C e da un corpo a un solo piano cantinato adibito a parcheggio., rilasciata il 15/01/1999 con il n. 30272 di protocollo

**N. Certificato Idoneita' Sismica (CIS)**, per lavori di esecuzione di un solaio intermedio al piano cantinato per la realizzazione dei locali garages e cantine di pertinenza degli appartamenti del corpo B e C., presentata il 07/05/1996.

E succ. CIS depositato il 28.11.1996

**N. Certificato Idoneita' Sismica (CIS)**, presentata il 26/09/2007.

E succ. CIS depositato il 28.11.1996 per l'ampliamento del locale lavatoio a servizio della settima elevazione f.t. del corpo C.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11.10.1993. Presa d'Atto ex art. 4 D.D.R. n.686/2002, l'immobile ricade in zona B1\_\_Residenziali del Centro Urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi a interi comparti nel rispetto degli indici. If=7,00 mc/mq con altezza massima di 21,70 m con 7 piani f.t.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale è stata variata con prot. ME 0074765 del 03.07.2019 per migliore rappresentazione grafica vista la mancanza riscontrata del ripostiglio a cui si sarebbe dovuto accedere dall'interno dell'appartamento con dei gradini di invito.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva rispetto alla planimetria di cui al progetto approvato la mancanza della zona ripostiglio a cui si sarebbe dovuto accedere dall'interno dell'appartamento con dei gradini di invito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica CILA in sanatoria. Non si registrano elementi ostativi per la redazione della SCA, Segnalazione Certificata di Agibilità previo la messa a norma degli impianti elettrici e il risanamento degli ambienti interni al fine di eliminare il problema registrato all'interno dell'appartamento di formazioni di umidità di risalita.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per la presentazione della pratica CILA in sanatoria e competenze del tecnico: €1.500,00
- Competenze, oneri e direzione lavori per la ristrutturazione e per la redazione della SCA, Segnalazione Certificata di Agibilità: €1.500,00

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA PECULIO FRUMENTARIO 29 BIS

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Peculio Frumentario 29 bis, della superficie commerciale di **98,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ricade in una zona centrale della città di Messina con accesso dalla Via Peculio Frumentario, strada che si innesta nel principale Viale Principe Umberto. Il contesto urbanizzato si caratterizza per la maggiorparte da abitazioni civili, anche, se nelle immediate vicinanze si trova la nota casa di cura Carmona, punto di riferimento per i servizi sanitari in città.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 223 particella 108 sub. 141 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 1.601,02 Euro, indirizzo catastale: Via Peculio Frumentario, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale del 03.07.2019 prot. ME0074765 per migliore rappresentazione grafica prot. n1142.1/2019  
Coerenze: a NO con Via Peculio Frumentario, a NE con area condominiale, a SE con vano scala e a SO con locale autoclave.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nc, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: n.c..



#### SERVIZI

ospedale  
università



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,00 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina A del complesso edilizio "L'Orizzonte" con destinazione ad uso ufficio e si compone di tre camere, un locale Wc, un Ripostiglio e Disimpegno. Le rifiniture sono di tipo economico, la pareti sono tinteggiate con pittura chiara in ducotone, i rivestimenti del locale Wc sono in piastrelle di gres, le porte in legno tamburato, gli infissi in alluminio no taglio termico. Le condizioni di manutenzione del bene sono piuttosto scarse per la presenza di formazioni di umidità presenti in tutte le Camere in corrispondenza della parte bassa delle pareti, tipico quadro dell'umidità di risalita. Altresì, è necessaria una revisione dell'impianto elettrico con la messa a norma secondo le direttive vigenti in materia.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a doppia anta battente realizzati in alluminio no taglio termico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in porta interne in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : autonomo. n.b. sono presenti le piastre radianti in alluminio ma non è presenta la caldaia.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> :. n.b. il quadro elettrico non è a norma, occorre revisionare l'impianto secondo la normativa vigente.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[119,76 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 01.2019 registrata in data 03/07/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale	97,00	x	100 %	=	97,00
Superficie a corte esterna	16,50	x	10 %	=	1,65
<b>Totale:</b>	<b>113,50</b>				<b>98,65</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

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

Descrizione: Appartamento, complesso "Orizzonte" scala C. posto al piano terzo (quarta elev. F.t.) composto da quattro vani e accessori. Locale garage ricadente nel corpo di fabbrica "C" posto al piano secondo seminterrato, composto da un unico vano.

Indirizzo: via Sacro Cuore di Gesù is.246

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie: 23

Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.118,42 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

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

Descrizione: Appartamento sito in via Peculio Frumentario, isolato 246, complesso "Orizzonte" scala B. posto al piano secondo (terza elev. F.t.) composto da salone, cucina, disimpegno, wc, un vano e due piccoli balconi. Locale deposito ricadente nel corpo C.

Indirizzo: via Sacro Cuore di Gesù is.246



Superfici principali e secondarie: 68  
Superfici accessorie: 5  
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.643,84 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare (26/06/2019)  
Domanda: Abitazioni civili in stato conservativo normale in zona B2 della fascia OMI.  
Valore minimo: 1.200,00  
Valore massimo: 1.750,00  
Immobiliare.it on-line (26/06/2019)  
Domanda: appartamenti in zona Circonvallazione in stato conservativo normale  
Valore minimo: 1.250,00  
Valore massimo: 1.300,00  
OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (26/06/2019)  
Domanda: Uffici civili in stato conservativo normale in zona B2 della fascia OMI.  
Valore minimo: 1.300,00  
Valore massimo: 1.900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli IVS (Internationa Valuation Standard) riconosce quale procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene il metodo del Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto con Sistema generale di Stima. 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 della rilevazione dei prezzi di immobili simili al bene oggetto di stima contrattati e delle molteplici caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili, in primis la superficie principale e poi a seguire la data di stipula dell'atto di compravendita, la presenza di balconi, il livello di piano, lo stato di manutenzione, e altre caratteristiche. Le caratteristiche quantitative come quella superficiera (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 scarsità di uffici in rapporto alle residenze, non avendo trovato compravendite a uso ufficio, pertanto ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione, si ritiene che il migliore degli usi del suddetto bene sia con destinazione a uso civile abitazione essendo soddisfatti i quattro vincoli per la trasformazione in uso abitativo, quindi il vincolo tecnico (in quanto tecnicamente regolarizzabile presso gli uffici del Comune di Messina con pratica di cambio di destinazione d'uso), il vincolo giuridico (in quanto trasformazione legalmente consentita), il vincolo economico (in quanto economicamente conveniente rispetto alla destinazione attuale) e infine, il vincolo di bilancio (in quanto gli interventi di trasformazione sono economicamente sostenibili).

La rilevazione dei prezzi è stata condotta acquisendo atti di compravendita dei beni immobili comparabili presso la piattaforma digitale STIMATRICE CITY e a seguire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina. La ricerca ha prodotto due atti di compravendita di abitazioni civili comparabili ricadenti entrambi nello stesso complesso edilizio del Subject, oggetto di stima.

Il comparabile A si compone di un appartamento posto al piano terzo (quarta elev. f.t.) della scala

C consistente in quattro vani e accessori della superficie lorda di 129 mq con 12 mq di balconi. Nella compravendita è inserito anche un garage ricadente nel corpo C posto al piano secondo seminterrato della consistenza di 23 mq. L'immobile si affaccia sulla strada Circonvallazione e all'interno della via Peculio Frumentario ed è stato compravenduto con atto del 20.05.2019 a corpo alla cifra di € 170.000,00 (All.9\_Ricerca di mercato e schede comparabili).

Il comparabile B si compone di un appartamento posto al piano secondo (terza elev. f.t.) della scala B consistente in salone, cucina, disimpegno, wc, un vano e due piccoli balconi della superficie lorda di 68 mq con 5 mq di balconi. Nella compravendita è inserito anche un deposito ricadente nel corpo C posto al piano secondo seminterrato della consistenza di 5 mq. L'immobile bene esposto presenta un affaccio di ampio respiro sulla città ed è stato compravenduto con atto del 22.03.2019 a corpo alla cifra di €120.000,00 (All.9\_Ricerca di mercato e schede 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 ha registrato una diminuzione dei prezzi dal 2018 al 2019 con un saggio di devaluazione annuale  $i = 4,75\%$ . 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  $p(\text{dat}) = \text{PrzA} * i / 12 = - 673,00$  (€/mese) e per il comparabile B, calcolato secondo la formula  $p(\text{dat}) = \text{PrzB} * i / 12 = - 475,06$  (€/mese). Il prezzo marginale della caratteristica superficiale principale, S1, calcolato secondo la formula,  $p(S1) = \text{Prz} / (S1 / (\text{prb} * \text{Sb} + \text{prc} * \text{Sc} + \text{prg} * \text{Sg} + \text{prdep} * \text{Sdep})) =$  (Euro/mq), ( $i = 2,3 \dots k$ , comparabili), pari al rapporto tra il prezzo reale della compravendita, Prz e la somma della superficie principale S1 e di quella secondaria, Sb, superficie del balcone, Sc, superficie della corte, Sg, superficie del garage, Sdep, superficie del deposito in rapporto ai rispettivi rapporti mercantili, rb, rapporto mercantile del balcone, rc, rapporto mercantile della corte, rg, rapporto mercantile del garage, rdep, rapporto mercantile del deposito. Assumendo dal mercato immobiliare per  $\text{rb} = 0,3$ ;  $\text{rc} = 0,1$ ;  $\text{rg} = 0,50$  e  $\text{rdep} = 0,35$  si determina quale prezzo marginale della caratteristica superficie principale del comparabile A,  $pA(S1) = 1.179,74$  (Euro/mq) e per il comparabile B,  $pB(S1) = 1.684,21$  (Euro/mq).

Vista la differenza di tagli superficiali tra il comparabile B e il Subject, nonché il comparabile A, si assume un prezzo marginale per la superficie principale pari al minimo dei prezzi unitari moltiplicandolo per il rapporto di posizione sigma, minore dell'unità e pari al rapporto tra il minimo ed il massimo dei prezzi ricavati. Pertanto, il prezzo marginale per la caratteristica superficie principale è secondo la formula pari a  $p(S1) = \text{Minp}(S1) * \text{sigma} = 1.179,74 * 0,70 = 826,37$  (Euro/mq).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiale del balcone, pr(Sb) è pari al prezzo della caratteristica superficiale principale, p(S1) per il rapporto mercantile del balcone,  $\text{rb} = 0,30$ , secondo la formula,  $p(\text{Sb}) = p(S1) * \text{rb} = 247,91$  (Euro/mq).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiale corte, pr(Sc) è pari al prezzo della caratteristica superficiale principale, p(S1) per il rapporto mercantile del balcone,  $\text{rc} = 0,10$ , secondo la formula,  $p(\text{Sc}) = p(S1) * \text{rc} = 82,64$  (Euro/mq).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiale garage, pr(Sg) è pari al prezzo della caratteristica superficiale principale, p(S1) per il rapporto mercantile del balcone,  $\text{rg} = 0,50$ , secondo la formula,  $p(\text{Sg}) = p(S1) * \text{rg} = 413,18$  (Euro/mq).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiale deposito, pr(Sdep) è pari al prezzo della caratteristica superficiale principale, p(S1) per il rapporto mercantile del balcone,  $\text{rdep} = 0,35$ , secondo la formula,  $p(\text{Sdep}) = p(S1) * \text{rdep} = 289,23$  (Euro/mq).

In aggiunta a quanto sopra, sono state considerate altre caratteristiche, quali la presenza di uno o più servizi, SERV, il livello di piano LIV, lo stato di manutenzione STM e in ultimo, la panoramicità o migliore esposizione. 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 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 dei servizi, tenendo conto dell'età degli appartamenti e del presunto ultimo intervento di manutenzione, per il comparabile A, assunta pari a  $t= 13$  anni e per il comparabile B, assunta pari a  $t=10$  anni e stimando la vita economica di un locale wc pari a  $n=15$  anni. Pertanto, si determina un prezzo marginale per il servizi del comparabile A pari a  $pASERV= €666,67$  e per il comprabile B pari a  $pBSERV= €1.666,67$ .

Il prezzo marginale della caratteristica livello di piano, LIV (n) è stata assunta positiva per la presenza dell'ascensore nel fabbricato in cui ricade il bene oggetto di stima, stimando dal mercato immobiliare un saggio di variazione del livello di piano pari a  $I=0,01$ , considerato che rispetto al comparabile il suddetto bene si trova a un livello inferiore, si applica la formula  $pi(LIV)(l-1)=pi*(I/1+I)$ , che per il comparabile A è pari a  $pA(LIV)(l-1)= 1.683,17$  (€n) e per il comprabile B è pari a  $pB(LIV)(l-1) = 1.188,12$  (€n).

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione, STM, è stato assegnato un punteggio (1=scarso; 2=sufficiente e 3=buono) scarso pari a 1 per lo stato manutenzione del bene oggetto di stima mentre per i comprabile è stato assegnato un punteggio di sufficienza pari a 2. Pertanto, sono stati conteggiati i costi per passare dallo stato 1 allo stato 2 considerando un intervento migliorativo per sanare i problemi di umidità presenti nel bene oggetto di stima, l'installazione di una nuova caldaia e la predisposizione dell'impianto idrico e gas per cucina e la pratica di regolarizzazione urbanistica per il cambio di destinazione d'uso, nella misura di €20.000,00.

La tabella di valutazione aggiusta il prezzo dei comparabili per ciascuna caratteristica immobiliare rispetto al Subject oggetto di stima, al netto della caratteristica panoramicità, moltiplicando la differenza delle caratteristiche tra il Subject e dei comparabili per i relativi prezzi marginali, determinando due probabili prezzi di mercato per il bene oggetto di stima che andranno aggiustati con il Sistema di Stima per determinare il prezzo di mercato del bene ed il valore del prezzo della caratteristica panoramicità.

Il Sistema di Stima è un procedimento basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparabili), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da m equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in n+1 incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il Sistema di Stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili comparabili generici, di indici j e k, la differenza tra i relativi prezzi  $P_j$  e  $P_k$  è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari  $CRT_{jk}$  delle rispettive caratteristiche, ossia:  $V_{jk} = P_j - P_k = ( CRT_{j1} - CRT_{k1} ) \times p_1 + ( CRT_{j2} - CRT_{k2} ) \times p_2 + \dots + ( CRT_{jn} - CRT_{kn} ) \times p_n$  in cui  $p_i$  sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per  $i = 1.., n$ ). Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta:  $p = D^{-1} \times P$ , con p, vettore di stima costituito da n + 1 elementi (valore e prezzi marginali); P, vettore dei prezzi noti e D, la matrice delle differenze.

Nel caso specifico, la matrice è quadrata, il sistema è determinato e fornisce il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, pari in c.t. a €105.380,00 ed il prezzo marginale della caratteristica panoramicità, pari in c.t. a 13.000,00 (cfr. All.10\_ Tabella di valutazione).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.380,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105.380,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.380,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del prezzo di mercato è stata redatta secondo l'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. E' 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, Mancuso 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	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,65	0,00	105.380,00	105.380,00
				<b>105.380,00 €</b>	<b>105.380,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vista la conformazione del bene si esprime un giudizio negativo ai fini della divisione del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 102.380,00**

**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: **€ 15.357,00**

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: **€ 756,91**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 86.266,09**

data 04/07/2019

il tecnico incaricato  
Graziella CAMA Ingegnere