



TRIBUNALE ORDINARIO – MESSINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.
228/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2025

TECNICO INCARICATO:

RANIERI VELINI

CF:VLNRNR75D05G273G

con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA 480

telefono: 0903501144

fax: 0903501144

email: veliniranieri@libero.it

PEC: ranieri.velini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2024

1.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA -**IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI**

Abitazione civile sita nel Comune di Messina (ME), contrada Archi, via Padre Letterio Ruggeri n. 37, scala B, posta al piano secondo, composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e due ampi balconi.

La struttura portante del fabbricato è in telai chiusi di calcestruzzo armato; la copertura è a tetto con manto di copertura in tegole. I solai sono in laterocemento.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione. I tetti sono realizzati con muratura in laterizi forati dello spessore di 30 cm. Le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore di 10 cm (finito). Le rifiniture interne sono in intonaco civile con soprastante tinteggiatura con idropittura; I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura; i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,80 metri circa. Le finiture esterne sono realizzate con intonaco pemicolato e successivo strato di finitura colorato in pasta.

Gli infissi sono a battente in alluminio a taglio termico con doppi vetri, oscurati con persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia. L'impianto termico è autonomo con rete di distribuzione sotto pavimento in tubi di rame coibentati. Gli scarichi delle acque luride sono collegati alla pubblica fognatura. L'immobile è allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete di distribuzione metano.

L'immobile ha altezza interna di 2,70 metri.

Per la distribuzione interna dell'immobile si rimanda alla planimetria allegata (all.03).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati, Comune di Messina, Foglio 117, particella 683, Sub. 52, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, superficie catastale 119 mq, rendita 278,89 euro, indirizzo catastale: Via Padre Letterio Ruggeri n. 37 Scala B piano 2, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/05/2025

Pratica n. ME0095881 in atti dal 28/05/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.95881.1/2025).

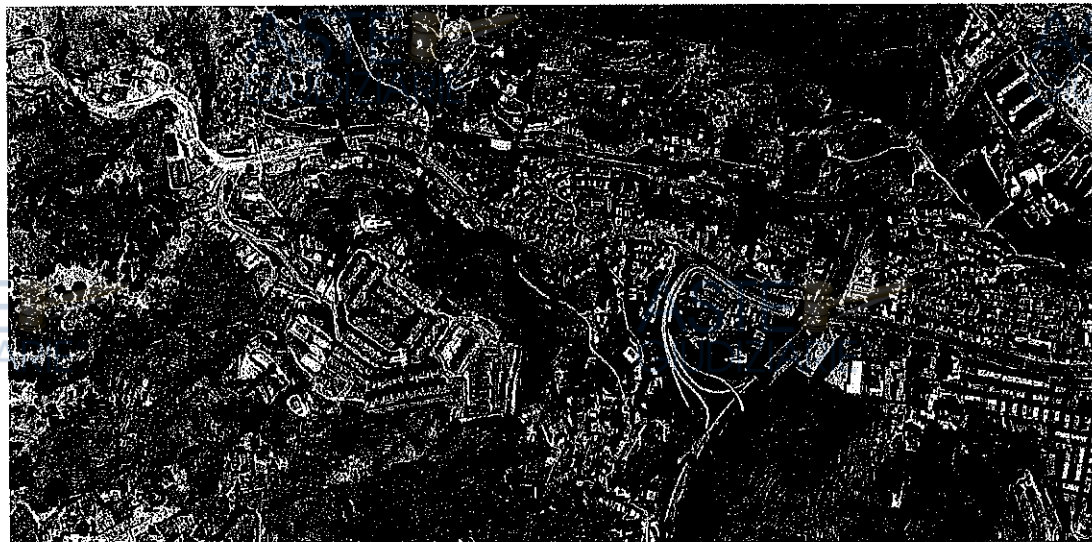
COERENZE E CONFINI:

Confina:

- a nord-ovest con altra unità immobiliare e con vano scala;
- a nord-est con area su spazio condominiale;
- a sud-est con giunto tecnico di separazione da altro corpo di fabbrica;
- a sud-ovest con area su spazio condominiale.

1.2 – LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito in Messina (ME), contrada Archi, via Padre Letterio Ruggeri, scala B, piano secondo.



1.3 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

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

Il canone di locazione di immobili simili ricadenti nella stessa zona è mediamente pari a 5,2 €/mq-mese, riferito alla superficie utile. Avendo l'appartamento in oggetto una superficie utile pari a 92 mq si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a 5.740 euro annui.

1.4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

1.4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 30/05/2025 non risultano trascritte presso l'Agenzia del Territorio – Pubblicità Immobiliare domande giudiziali riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione.

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

1.4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

1.4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

1.4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, iscritta a Messina il 26/05/2006 ai nn. **23012/8434**, nascente da atto in Notaio Gaetano Parisi di Messina del 23/05/2006 rep. 15395 racc. 5199 registrato a Messina il 25/05/2006 al n. 3037, a

ASTE GIUDIZIARIE

favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] per un importo totale di € 2.700.000,00 ed un importo capitale di € 1.800.000,00, tasso annuale del 3,4%, durata 10 anni per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili: Messina NCEU Sez. Urb. 2 Fgl 117 p.la 250 sub 2, via Archi, cat. A/6, Messina NCEU Sez. Urb. 2 Fgl 117 p.la 241, via Archi, cat. A/6, Messina NCEU Sez. Urb. 2 Fgl 117 p.la 250 sub 1, via Archi, cat. C/6, Messina C.T. fgl. 117, part. 604, ettari 0,00, are 20, centiare 35, Vill. Camaro SUP., c.da Archi. Risulta a margine annotamento di frazionamento in quota eseguito in data 22.07.2008 ai nn. 27062/4407 con il quale all'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta attribuita una quota di capitale frazionato pari ad € 120.000,00 e relativo montante di € 180.000,00.

1.4.2.2. Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto a Messina il 15/11/2024 ai nn. 30599/24583, nascente da verbale di pignoramento immobili n. 3615 del 14/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Messina, rep. 3615, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile oggetto della presente esecuzione.

1.4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

1.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

1.5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene fa parte di condominio costituito.

Millesimi di proprietà: 46,67

Quota annuale spese condominiali ordinarie e acqua:

€ 951,19

Quote condominiali ordinarie relative all'anno in corso e a

quello precedente insolute al momento della redazione della

presente perizia:

€ 0,00

Spese straordinarie deliberate nell'anno 2024:

€ 0,00

Per l'anno 2025, alla data della presente perizia non sono state deliberate spese di carattere straordinario.

1.5.1 REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE: Vendita soggetta ad imposta di registro.

1.6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDAZIONE] per

la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di **atto di vendita** in notar Fabio di Tierno di

Messina del 01/07/2015 rep. n. 7142, racc. 4836, trascritto a Messina il 02/07/2015 ai

nn. 15119/11158, da potere di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

Dal 21/05/2004 al 01/07/2015:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE] per i diritti pari a 1/1 di proprietà in forza di atto di vendita in notar

Nunzio Arrigo di Messina del 21/05/2004 rep. 3646, racc. 469 trascritto a Messina il

27/05/2004 ai nn. 20109/13564 da potere di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Con detto atto viene trasferito un piccolo fabbricato allora censito in Catasto Fabbricati al foglio 117, part. 250 sub. 1, oggetto in seguito di demolizione per l'edificazione del fabbricato del quale fa parte l'immobile staggito.

Dal 03/02/2004 al 01/07/2015:

[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà in forza di atto di vendita in notar Nunzio Arrigo di Messina del 03/02/2004 rep. 2905, racc. 341 trascritto a Messina il 04/02/2004 ai nn. 4602/3455 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Con detto atto vengono trasferite, tra gli altri, due casette allora censite in Catasto Fabbricati al foglio 117, part. 250 sub. 2 e foglio 117, part. 241, oggetto in seguito di demolizione per l'edificazione del fabbricato del quale fa parte l'immobile staggito e gli appezzamenti di terreno censiti all'epoca in Catasto Terreni al foglio 117, part. 181 e 604 su parte dei quali insistono oggi il fabbricato e la relativa corte del quale fa parte l'immobile staggito.

1.7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito è stato costruito giusta Concessione Edilizia autoassentita, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/94, relativa progetto di costruzione redatto dall'Arch. Biagio Bertucciottò, presentato al Comune di Messina, Dipartimento Politica del Territorio il 31/05/2004, protocollo 1/2804 del 07/06/2004, con inizio dei lavori a far data dal 18/04/2005, comunicato al Comune di Messina Dipartimento Edilizia Privata in data 07/04/2005, comunicazione accompagnata da perizia giurata resa dal direttore dei lavori in data 05/04/2005 e successive variante in corso d'opera, non sostanziale, presentata al Comune di Messina Dipartimento Edilizia

Privata in data 22/06/2005, prot. 4516, approvata dal Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina con nota prot. n. 7542 del 25/10/2005 e Concessione edilizia n. 49/2006 del 06/04/2006, per il completamento dei lavori. La sopraelevazione del "corpo A" è stata realizzata giusta Concessione Edilizia autoassentita, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/94, relativa al progetto redatto dall'Arch. Biagio Bertucciotto di "Variante relativa al solo corpo A" acquisito dal Comune di Messina il 20/03/2006 con n. di prot. 1/1264, con inizio dei lavori comunicato al Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, in data 19/09/2006, prot. 2/4776, unitamente alla perizia del direttore dei lavori giurata in pari data.

I suddetti progetti hanno ottenuto le autorizzazioni all'inizio dei lavori, ai sensi della L.64/74, da parte del Genio Civile di Messina n. 4701 del 20/02/2006 e variante prot. 18373 del 05/02/2007.

In data 26/03/2008 è stato emesso dal Genio Civile con prot. n. 10749 il certificato di conformità alla legge sismica ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74.

I lavori di costruzione sono stati ultimati in data 19/02/2008, giusta comunicazione inoltrata al Comune di Messina Dipartimento Edilizia Privata in data 19/02/2008 prot. n. 2/1421.

In data 21/04/2008 è stata depositata al Comune di Messina Dipartimento Edilizia Privata, con prot. 2/2807, perizia giurata l'11/04/2008 dal direttore dei lavori davanti al Cancelliere del Tribunale di Messina attestante la conformità delle opere realizzate al progetto assentito ed alle successive varianti nonché alle norme igienico sanitarie.

Per il suddetto fabbricato sono stati rilasciati inoltre:

- Attestato di allaccio alla rete idrica rilasciato il 10/04/2008 dall'AMAM;
- Attestato di avvenuto allaccio alla rete fognante comunale acque nere prot. n. 7026 del 02/04/2008;

Nulla osta all'autorizzazione allo scarico delle acque bianche del Genio Civile del
06/02/2008 prot. n. 4668

AGIBILITA': *Assente*

PIANO REGOLATORE GENERALE:

Dalla consultazione del geoportale del Comune di Messina risulta che il complesso edilizio del quale fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Messina in massima parte in zona "B4b – di completamento" ed in minima parte in zona "E2 – verde ambientale".

Zona B4b:

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A.¹ ed edifici destinati a parcheggio;

Interventi ammessi: interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione;

Attuazione: intervento diretto (concessione o autorizzazione)

Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,0 mc/mq;

Numero massimo piani fuori terra compreso porticato: 4

Altezza massima: 14,50 m.

¹ La destinazione residenziale si intende compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, etc., anche privati, di carattere urbano e di quartiere, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena

Distanza min. tra i corpi di fabbrica: vale quanto prescritto dall'art. 3 delle N.T.A.²;

Distanza min. dai confini: vale quanto prescritto dall'art. 3 delle N.T.A.;

Zona E2:

Per tali zone non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali e ambientali, né alcuna nuova edificazione.

Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica.

E' ammessa inoltre l'utilizzazione agricola dei terreni senza nuova edificazione e nel rigoroso rispetto ambientale e, in particolare, del patrimonio arboreo.

Per gli edifici di interesse storico, artistico o ambientale compresi in tale zona, nell'ambito delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo ammesse e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici originari, è consentita la demolizione delle sole parti prive di valore storico, artistico o ambientale o di epoca recente, previo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. .

L'Amministrazione Comunale promuoverà le opportune convenzioni con gli enti o i singoli proprietari di tali edifici per ottenere il recupero parziale o totale all'uso collettivo.

² Le distanze si misurano in orizzontale, normalmente alle fronti degli edifici ed ai confini e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio.

Fra le pareti finestrate e le pareti degli edifici antistanti il distacco è regolato dall'art. 9 del D.L. 02-04-68 n. 1444.

Tra le pareti cieche il distacco non può essere inferiore a m. 5,00, oppure 0,00 a meno dei giunti tecnici.

Ai fini del distacco tra edifici, si considera parete cieca anche quella parte di parete, priva di aperture, a partire da m 1,50 dall'apertura più vicina.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a due piani, separati da strade preesistenti, che siano realizzati a completamento degli allineamenti stradali stessi, e, comunque, nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le prescrizioni del D.P.R. 16-12 1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni

VINCOLI DI PIANO O SOVRAORDINATI:

- Piano Paesaggistico Messina Ambito 9: livello di tutela 1
- Sito di Attenzione per suscettibilità elevata e molto elevata a colate rapide – livello di pericolosità P3 (art. 21 PAI)
- PAI rischio geomorfologico: elevato

1.8 – GIUDIZI DI CONFORMITA’

1.8.1 CONFORMITA’ URBANISTICA ED EDILIZIA: *NON CONFORME*

L'appartamento è stato oggetto di una diversa distribuzione degli spazi interni in assenza della necessaria preventiva Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata da un tecnico abilitato.

La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito di CILA tardiva.

I costi per la suddetta regolarizzazione, comprese spese tecniche ed oneri fiscali, sono stimati in € 2.000,00, dei quali € 1.039,00 per sanzione e diritti.

Il grado di criticità delle suddette difformità è basso.

1.8.2 CONFORMITA’ CATASTALE: *CONFORME*

Il bene è stato reso conforme mediante deposito da parte dello scrivente di modello DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica accettato e registrato in data 28/05/2025 al n. di prot. ME0095881

1.8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:

L'indirizzo catastale è variato rispetto a quello indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, a seguito dell'aggiornamento catastale operato dallo scrivente per diversa distribuzione interna e variazione toponomastica. I dati catastali precedenti alla suddetta variazione coincidevano con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

1.8.4 CONFORMITA' TECNICO-IMPIANTISTICA:

Nella perizia giurata dall'arch. Biagio Bertucciotto l'11/04/2008 viene dichiarato che l'appartamento è munito dei seguenti certificati di conformità alla normativa vigente all'epoca di realizzazione degli impianti:

- impianto elettrico: certificato a firma della ditta I.M.I.T. SYSTEM di Piano Antonino;
- impianto idrico e di predisposizione dell'impianto di riscaldamento: certificato a firma di Azzarello Pasquale responsabile tecnico della ditta IDROIMPIANTI s.r.l.;
- Impianto gas: certificato a firma di Azzarello Pasquale responsabile tecnico della ditta IDROIMPIANTI s.r.l.

1.9 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO

UBICATI I BENI

Il bene è ubicato in zona periferica. L'area urbana in cui si trova il bene è a destinazione residenziale con scarsa presenza di attività commerciali ed artigianali.

Il traffico della zona è scorrevole. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

SERVIZI PRESENTI IN ZONA:

Asili nido:

qualità: nella media

distanza: 900 m.

Scuole materne:

qualità: nella media

distanza: 900 metri

Scuole elementari:

qualità: nella media

distanza: 900 m.

Scuola secondaria di I grado:

qualità: nella media

distanza: 900 m.

Scuola secondaria di II grado:

qualità: nella media

distanza: 3,9 Km

Università:

qualità: buona

distanza: 3,2 Km

Villa comunale:

qualità: nella media

distanza: 3,6 Km

Farmacie:

qualità: buona

distanza: 300 metri

Campi per sport:

qualità: nella media

distanza: 600 m.

1.10 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE

Livello di piano: medio

Esposizione: buona

Luminosità: media

Panoramicità: scarsa

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti tecnici:

1.11 – CLASSE ENERGETICA

CLASSE D (40,68 KWh/mq/anno)

Codice Certificato 20250530-083048-75142

Valido fino al 30/05/2035

1.12 – VALUTAZIONE

1.12.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

1.12.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

BUONO (5): presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

DISCRETO (4): presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

SUFFICIENTE (3): presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

MEDIOCRE (2): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

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

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna **BUONO (5)**.

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **BUONO (5)**.

1.12.3- ANALISI DI MERCATO.

- FASE CICLICA DI MERCATO

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recupero

- FORMA DI MERCATO

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione

Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori

- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

TAB.3 ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE		
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Appartamento usato
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Appartamento in condominio

Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	Medio-piccola
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sul mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato dell'offerta e della domanda	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione

1.12.4- STIMA

- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \omega_i \cdot S_i$$

dove,

S_p = superficie principale;

ω_i = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

S_i = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore

dei muri perimetrali ed $\frac{1}{2}$ di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali. Sono esclusi dal calcolo della superficie commerciale tutte le aree aventi altezza inferiore a 1,50 metri.

- HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso che produce il più alto valore della proprietà.* HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.

La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

“è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia”.

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Nella zona in cui ricade il bene staggito i prezzi degli uffici sono prossimi a quelli delle abitazioni. Oltretutto l'ubicazione del bene all'interno di un condominio chiuso da cancello e sito in una zona periferica lo rendono poco appetibile per l'uso ufficio. Considerando inoltre i costi per il cambio di destinazione d'uso, si ritiene non conveniente la trasformazione dell'immobile da abitazione ad ufficio.

Pertanto il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

- APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- 1) metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- 2) Metodo finanziario (Income Approach)
- 3) Metodo dei costi (Cost Approach)

Il secondo metodo deve essere utilizzato qualora non sia utilizzabile il primo così come il terzo metodo deve essere utilizzato qualora non siano utilizzabili né il primo né il secondo metodo.

- SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame, per quanto spiegato al paragrafo precedente è il valore di trasformazione. Al fine di determinare lo stesso si è ricorso **Market Comparison Approach (MCA) + Sistema di Stima**, il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili

di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata "sistema di stima" (che permette di effettuare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).

Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.

- DESCRIZIONE DEL SUBJECT

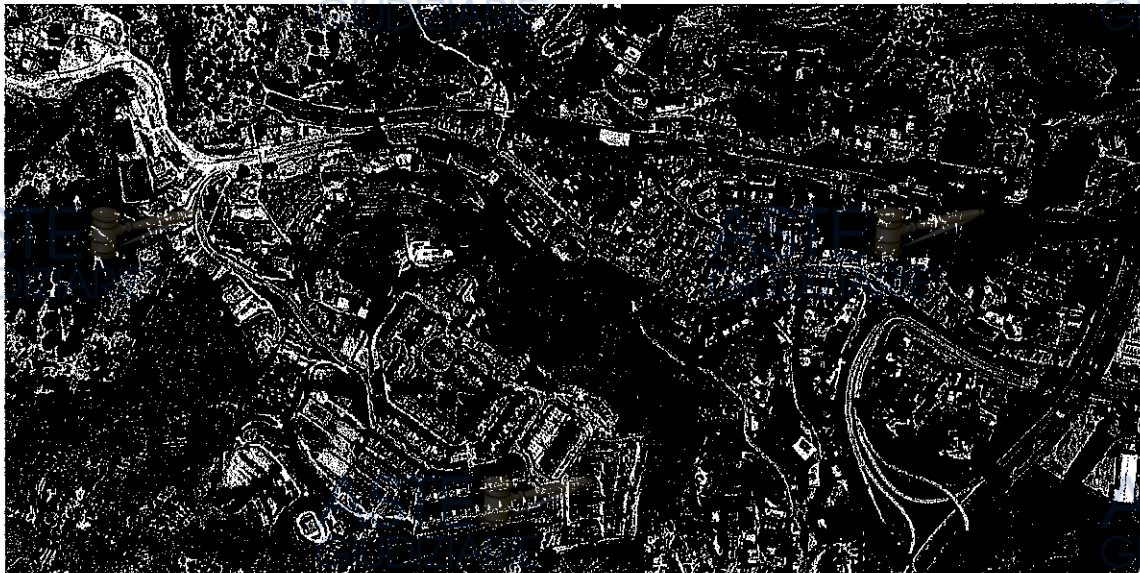
Tab. 4		Immobile da stimare (SUBJECT)	S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare	
Comune	MESSINA	Appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e due ampi balconi	
Indirizzo	Contrada archi, Camaro Superiore, via Padre Letterio Ruggeri n. 37		
scala		Atto di provenienza	
Piano	SECONDO	Atto di vendita in Notaio Fabio Terno del 01/07/2015 rep. 7142, racc. 4836 trascritto a Messina il 02/07/2015 ai nn. 15119/11158	
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione
Superficie principale	SUP	109,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)
Superficie secondaria	BAL	31,00 mq	ANN
Superficie verande	VER	0,00 mq	LOC
Posto auto scoperto	PAC	0,00 mq	Tipologia di superficie
Cantina non comunicante	COR	0,00 mq	
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq	
Stato di manutenzione esterno	STME	5	
Stato di manutenzione interno	STMI	5	
			S.E.L. = Superficie Esterna Lorda

- COMPARABILI

A = Comparabile A – Messina (ME) – c.da Sant'Anna, Camaro Superiore Complesso "Mito Parco Residenziale", lotto 4, scala A in catasto al foglio 116, part. 1493, sub. 52, cat. A/2

B = Comparabile B – Messina (ME) – c.da Sant’Anna, Camaro Superiore Complesso “Mito
Parco Residenziale”, lotto 4, corpo B in catasto al foglio 116, part. 1493, sub. 35, cat. A/2

S = Subject – Messina (ME) – c.da Archi, Camaro Superiore, via Padre Letterio Ruggeri, in
catasto al foglio 117, part. 683, sub. 52, cat. A/2



Tab. 5		COMPARABILE		A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	MESSINA	Appartamento composto da 6,5 vani con due cantine di pertinenza e posto auto coperto di pertinenza		
Contrada Sant'Anna, Camaro Superiore, via complesso "Il Mito", lotto 4 scala A				
Indirizzo				
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 250 000,00
Piano	TERRA	atto di compravendita in Notar Eloisa Germanà di San Pier Niceto del 02/08/2022 rep. n. 2471 racc. 1670 trascritto a Messina il 06/08/2022 al n. 17717 R.P.		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data CONTRATTO	DAT	33 mesi	Anno di costruzione	ANN 1 995
Superficie principale	SUP	129,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC 2
Superficie secondaria	BAL	0,00 mq		
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie	
Posto auto scoperto	PAC	22,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Cantina non comunicante	COR	28,00 mq		
superfici esterne non comunicanti	XXX	90,00 mq		
Stato di manutenzione esterno	STME	5		
Stato di manutenzione interno	STMI	5		

Tab. 6		COMPARABILE		B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	MESSINA	Appartamento composto da pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, 2 vani, 2 w.c. un balcone e una veranda con cantina e posto auto di pertinenza		
Indirizzo	Contrada Sant'Anna, Camaro Superiore, via complesso "Il Mito", lotto 4 scala A			
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 220 000,00
Piano	PRIMO	atto di compravendita in Notar Aurelio De Luca di Avola del 27/01/2025 rep. N. 1949 racc. n. 1473 trascritto a Messina il 29/01/2025 ai nn. 2350/1806		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data contratto	DAT	4 mesi	Anno di costruzione	ANN 1 995
Superficie principale	SUP	118,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC 2
Superficie secondaria	BAL	33,00 mq		
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie	
Posto auto scoperto	PAC	22,00 mq		
Cantina non comunicante	COR	10,00 mq		
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq		
Stato di manutenzione esterno	STME	5		
Stato di manutenzione interno	STMI	5	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	

1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	250 000,00	220 000,00	da stimare
dati DAT (mesi)	33	4	0
superficie SUP (mq)	129,00	118,00	109,00
Balconi BAL (mq)	0,00	33,00	31,00
verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina - Cortile non comunicanti COR (mq)	28,00	10,00	0,00
Posto auto coperto PAC (mq)	22,00	22,00	0,00
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	90,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)*	0	1	2
Stato manut est. STME (n)	5	5	5
Stato manut int. STMI (n)	5	5	5

- INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)³: -0,035

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

Superficie cantina non comunicante $\pi_{COR} = p(COR)/p(SUP)$: 0,25

Superficie posto auto coperto $\pi_{PAC} = p(PAC)/p(SUP)$: 0,60

Superficie terrazza o area scoperta $\pi_{XXX} = p(PXXX)/p(SUP)$: 0,10

Altre informazioni:

³ Fonte: immobiliare.it

Superficie commerciale comparabile A:	158,20 mq
Superficie commerciale comparabile B:	143,60 mq
Superficie commerciale Subject:	118,30 mq

- ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare rappresenta la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale di una caratteristica costituisce l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8 ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
P _{sup}	$P_{sup} = (PRZ / S_{com}) \times \sigma = (PRZ / (S_1 + \sum \pi_i \times S_i)) \times \sigma$	
	UNITA' A	UNITA' B
	1580,28€/mq	1532,03€/mq
	250.000/158,20	220.000/143,60
	1532,03€/mq si assume il minore dei prezzi medi	

Tab. 9 ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA		
P _{sup}	PDAT = PRZ X i annuo / 12 mesi	
	UNITA' A	UNITA' B
	729,17€/mese 250.000*0,035/12	641,67€/mese 220.000*0,035/12

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times \pi_{BAL} = \text{€/mq } 1.532,03 \times 0,30 = 459,61 \text{ €/mq}$$

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA CANTINA NON COMUNICANTE

$$P_{COR} = P_{SUP} \times \pi_{COR} = \text{€/mq } 1.532,03 \times 0,25 = 383,01 \text{ €/mq}$$

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL POSTO AUTO COPERTO

$$P_{PAC} = P_{SUP} \times \pi_{PAC} = \text{€/mq } 1.532,03 \times 0,60 = 919,22 \text{ €/mq}$$

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA TERRAZZA O AREE SCOPERTE

$$P_{XXX} = P_{SUP} \times \pi_{XXX} = \text{€/mq } 1.532,03 \times 0,10 = 153,20 \text{ €/mq}$$

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	250 000,00	220 000,00
DAT (euro)	-24 062,50	-2 566,67
SUP (euro)	-30 640,67	-13 788,30
BAL (euro)	14 247,91	-919,22
VER (euro)	0,00	0,00
COR (euro)	-10 724,23	-3 830,08
PAC (euro)	-20 222,84	-20 222,84
XXX (euro)	-13 788,30	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	10 000,00	4 400,00
STMe (euro)	0,00	0,00
VET (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	174.809,37	183.072,89

Verifica divergenza:

$$((183.072,89 - 174.809,37) / 174.809,37) \times 100 = 4,73\% < 5\% \text{ VERIFICATA}$$

- VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA

$$(174.809,37 + 183.072,89) / 2 = \text{€ } 178.941,10$$

VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1

$$\text{Valore della quota} = 178.941,10 \times 1/1 = \text{€ } 178.941,10$$

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Spese di regolarizzazione urbanistica (par. 1.8)	- € 2.000
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 176.941,10
- 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:	- € 17.694,11
- arrotondamento	- € 246,99
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 159.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 1 costituito da intera **piena proprietà di abitazione civile** sita in Messina (ME), contrada Archi, Camaro Superiore, via Padre Letterio Ruggeri n. 37, scala B, secondo piano, censito in catasto fabbricati al Comune di Letojanni **foglio 117, particella 683, sub. 52**, tenuto conto delle correzioni dovute all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e all'arrotondamento è stimato in:

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 = € 159.000,00 (euro centocinquantanovemila/00).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Messina 30/05/2025

Il tecnico esperto stimatore

Dott. Ing. Ranieri Velini