



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ELROND NPL 2017 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Petrolo Paolo

CUSTODE:
avv. Butà Luisa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rossella Maria Freni

CF:FRNRSL64M53F158M
con studio in SCALETTA ZANCLEA (ME) VIA ROMA
telefono: 3284461894
email: rossellafreni@icloud.com
PEC: rossellamaria.freni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GAGGI via Principe s.n., quartiere C.da piano Principe, della superficie commerciale di **453,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile sito in Via Principe nel Comune di Gaggi (ME), nascente da una Lottizzazione Convenzionata, con atto del 16/12/1997 e successiva modifica del 21/09/1998, risulta ancora non completato, costituito solo dalle strutture portanti (pilastri , travi e solai) , con copertura a quattro falde inclinate. I collegamenti verticali tra i quattro piani e sottotetto sono determinati da una scala in c.a. (Scala interna) e una scala esterna con due rampe simmetriche curve (a tenaglia) di accesso al piano terra o rialzato posto a circa + 1,44 m. rispetto al piano stradale. Tutte le strutture sono in cemento armato. L'intera villa risulta costituita da due piani interrati con destinazione progettuale : cantina (piano S2 quota - 5,60 m rispetto al piano terra), parcheggio e deposito (piano S1 quota -3,04 m), il piano terra (rialzato quota 0,00 m.) destinato alla zona giorno, il primo piano a zona notte e un sottotetto al secondo piano. Il piano seminterrato presenta un apertura sul lato Sud per l'accesso tramite rampa carrabile al parcheggio e delle aperture a bocca di lupo sui lati Ovest, Est e Sud. Il piano terra presenta una zona a quota 0,00 m., mentre la restante parte (living) con calpestio a quota - 0,16 m., con logge e terrazzo d'ingresso sul lato Sud e balcone sul lato Nord. Il terreno circostante, non ancora sistemato del tutto, dovrebbe avere una quota progettuale pari a -0,30m. Il secondo piano presenta anch'esso aggetti sui lati Nord e Sud con profondità di circa 1,50/1,60 m., mentre il sottotetto presenta le tampognature su tutti i lati e n. 5 forature sulle falde per l'inserimento di finestre a tetto, l'altezza netta all'intradosso del colmo risulta pari a m. 2,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1.PT-1P- 2P , ha un'altezza interna di 2,70 m. finita. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 590 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA PRINCIPE SN, piano: S2 - S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE

Coerenze: NORD: part. 426 - part. 4 in ditta: Afan De Rivera Costaguti Gian Andrea, Afan De Rivera Costaguti Giuseppe e Maria Gloria EST: part. 564 sub 3 in ditta: Stroschio Eleonora SUD: Strada di lottizzazione part. 556 intestati: Genovesi M. , Mobilia G. - Pagano G. - Costa L. OVEST : Strada PART. 460 in ditta: Camuglia M. - Di Salvo P. - Foti A. - Oliveri S. - Stracuzzi V.

Nella Visura il codice fiscale della sig. Genovesi Maria Rosaria Lucia risulta errato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	453,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 229.142,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.000,00
Data della valutazione:	30/12/2024

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2006 a firma di Notaio Maria Grazia Terranova ai nn. 49706/15173 di repertorio, registrata il 23/11/2006 a Messina ai nn. 6902 serie 1 T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni e 5 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/02/2024 ai nn. 2826, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 15/01/2024 n. rep. 52

pignoramento, trascritta il 06/02/2024 a Messina ai nn. 2225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobile-trascrizione.

Rettifica di trascrizione

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'immobile non fa parte di un condominio costituito.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione e compravendita, con atto stipulato il 08/08/2001 a firma di Notaio Maria Grazia Terranova ai nn. 27.579/11.718 di repertorio, registrato il 09/08/2001 a Messina ai nn. 3806.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO EDIFICABILE (part. 550 e part. 425) oggi part. 590

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 15/06/2006).

Costituzione del 15/06/2006 prat. n. ME0096204 COSTITUZIONE N. 2224.1/2006 e RETTIFICA INTESATAZIONE (LUOGO DI NASC.V.T.M.E. ATTO R. 117340/06 Voltura n. 16237.1/2006 - Pratica n. ME117406 in atti dal 25/07/2006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 04/05/1984 fino al 08/08/2001), con atto stipulato il 04/05/1984 a firma di notaio Gregorio V., registrato il 23/05/1984 a MESSINA ai nn. 4425, trascritto il 30/05/1984 a MESSINA ai nn. 12007.

Il titolo è riferito solamente a Terreno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/1997 fino al 08/08/2001), con atto stipulato il 27/01/1997 a firma di notaio Terranova M.G., registrato il 07/02/1997 a MESSINA ai nn. 610, trascritto il 07/02/1997 a MESSINA ai nn. 2631.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1997 fino al 08/08/2001), con atto stipulato il 03/12/1997 a firma di notaio Terranova M.G., registrato il 16/12/1997 a MESSINA ai nn. 5084, trascritto il 16/12/1997 a MESSINA ai nn. 25515.

Il titolo è riferito solamente a Terreno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante , voltura e proroga N. 1/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di variante alla concessione n. 28/1999 del 22/10/1999, presentata il 27/03/2003, rilasciata il 05/05/2003 con il n. n. 1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edifici A- B- F

Concessione edilizia N. 28/1999 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per



lavori di Piano di Lottizzazione Convenzionato KALIGGI RESIDENCE Via Principe Comune di Gaggi (ME), rilasciata il 22/10/1999 con il n. 28 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio A.

Variante in corso d'opera e voltura n. 1 del 05/05/2003 Il progetto di variante non può essere più rinnovato, pertanto per proseguire i lavori e completare l'immobile occorrerà presentare un progetto di manutenzione straordinaria (vedi art. 20/3 nuovo Regolamento Edilizio Comune di Gaggi, Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 09/11/2022)

C.e. gratuita N. 25/1998, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primaria, rilasciata il 10/12/1998 con il n. 25 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere di urbanizzazione primaria

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n. 583 del 09/04/1987, l'immobile ricade in zona C1 di espansione urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità edilizia fondiaria max 2,00 mc/mq; Distanze: a) minima tra fabbricati m. 10,00; b) minima dai confini m. 5,00 c) minima dal ciglio strada: a norma dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968; Altezza massima assoluta 13,50; Rapporto con distacco fabbricati:1/1; Numero massimo dei piani fuori terra 4; Rapporto di copertura: 40%; Dimensione lotto minimo: mq. 300; Lunghezza massima del fronte m. 40,00; Lunghezza minima del fronte m. 15,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile non ultimato, nonostante risulti costruito secondo quanto previsto dalla normativa del tempo e dai calcoli depositati , non risulta dotato di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico, pertanto la conformità statica dell'immobile deve essere verificata con la normativa in vigore derivante dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018. Tale situazione comporta una verifica globale dell'edificio con prove sui materiali della struttura, la redazione della relazione a struttura ultimata e il conseguente collaudo.

Se dalle prove sui materiali il calcolo strutturale non verifica in base alla normativa vigente, si dovrà procedere con la redazione di un progetto e con lavori di adeguamento della struttura da contabilizzare in base alle risultanze.

Per la parte riguardante le opere di completamento e la seconda scala interna previsti in progetto e non realizzati è necessario un progetto di manutenzione straordinaria e modifiche, così come per la variazione di altezza del sottotetto, la realizzazione delle finestre nel sottotetto e la mensola livello gronda.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: esistenza in progetto di una seconda scala di servizio (a chiocciola) non realizzata tra il piano cantina quota -5,60 e il piano deposito/ parcheggio quota -3,04 Altezza dell'imposta e della trave di colmo del tetto maggiore rispetto al progetto approvato. Mancata realizzazione della mensola in aggetto dalla trave dell'ultimo solaio piano (livello gronda) come da progetto Sono, inoltre, presenti n. 5 bucatore nel solaio di copertura non previste in progetto (normativa di riferimento: l. 10 del 28/01/1978 - oggi DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di progetto di manutenzione straordinaria, per le opere di completamento, e modifiche



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

Costi di regolarizzazione:

- redazione progetto di manutenzione straordinaria e modifiche: €2.000,00
- realizzazione mensola sotto gronda come da progetto: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a La variazione di altezza del sottotetto non genera aumento di volume in quanto in quanto secondo le norme del PdF l'altezza per edifici, con copertura a falda inclinata di non più del 35%, va presa dalla sistemazione esterna alla linea di gronda. (Vedi regolamento edilizio del programma di fabbricazione Comune di Gaggi approvato co D.A. 18/77 del 18706/1977)

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata depositata la relazione a struttura ultimata nè il collaudo statico, pertanto l'edificio dovrà riferirsi alla normativa attuale in merito a costruzioni in c.a. in zona sismica (normativa di riferimento: D.M. 17/01/2018 e D.M. 14/01/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica strutturale secondo NCT2018 ed eventuale adeguamento e presentazione nuovo progetto in quanto scaduti i termini della concessione.

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

Costi di regolarizzazione:

- prove sui materiali, relazione a struttura ultimata e collaudo: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a prove sui materiali relazione a struttura ultimata e collaudo.

Se dalle prove sui materiali il calcolo strutturale non verifica in base alla normativa vigente, si dovrà procedere con la redazione di un progetto e con lavori di adeguamento della struttura da contabilizzare in base alle risultanze.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il codice fiscale della proprietaria non risulta esatto così come non risulta completo il nome dell'intestatario

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di rettifica

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

Costi di regolarizzazione:

- istanza di rettifica : €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni





codice fiscale corretto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GAGGI VIA PRINCIPE S.N., QUARTIERE C.DA PIANO PRINCIPE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GAGGI via Principe s.n., quartiere C.da piano Principe, della superficie commerciale di **453,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile sito in Via Principe nel Comune di Gaggi (ME), nascente da una Lottizzazione Convenzionata, con atto del 16/12/1997 e successiva modifica del 21/09/1998, risulta ancora non completato, costituito solo dalle strutture portanti (pilastri , travi e solai) , con copertura a quattro falde inclinate. I collegamenti verticali tra i quattro piani e sottotetto sono determinati da una scala in c.a. (Scala interna) e una scala esterna con due rampe simmetriche curve (a tenaglia) di accesso al piano terra o rialzato posto a circa + 1,44 m. rispetto al piano stradale. Tutte le strutture sono in cemento armato. L'intera villa risulta costituita da due piani interrati con destinazione progettuale : cantina (piano S2 quota - 5,60 m rispetto al piano terra), parcheggio e deposito (piano S1 quota -3,04 m), il piano terra (rialzato quota 0,00 m.) destinato alla zona giorno, il primo piano a zona notte e un sottotetto al secondo piano. Il piano seminterrato presenta un'apertura sul lato Sud per l'accesso tramite rampa carrabile al parcheggio e delle aperture a bocca di lupo sui lati Ovest, Est e Sud. Il piano terra presenta una zona a quota 0,00 m., mentre la restante parte (linving) con calpestio a quota - 0,16 m., con logge e terrazzo d'ingresso sul lato Sud e balcone sul lato Nord. Il terreno circostante, non ancora sistemato del tutto, dovrebbe avere una quota progettuale pari a -0,30m. Il secondo piano presenta anch'esso aggetti sui lati Nord e Sud con profondità di circa 1,50/1,60 m.,



mentre il sottotetto presenta le tampognature su tutti i lati e n. 5 forature sulle falde per l'inserimento di finestre a tetto, l'altezza netta all'intradosso del colmo risulta pari a m. 2,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1.PT-1P- 2P , ha un'altezza interna di 2,70 m. finita. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 590 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA PRINCIPE SN, piano: S2 - S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE

Coerenze: NORD: part. 426 - part. 4 in ditta: Afan De Rivera Costaguti Gian Andrea, Afan De Rivera Costaguti Giuseppe e Maria Gloria EST: part. 564 sub 3 in ditta: Stroschio Eleonora SUD: Strada di lottizzazione part. 556 intestati: Genovesi M. , Mobilia G. - Pagano G. - Costa L. OVEST : Strada PART. 460 in ditta: Camuglia M. - Di Salvo P. - Foti A. - Oliveri S. - Stracuzzi V.

Nella Visura il codice fiscale della sig. Genovesi Maria Rosaria Lucia risulta errato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2004.



piano cantina quota - 5,60



piano seminterrato quota - 304



piano terra (rialzato)





piano 1°



sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Taormina e gole Alcantara.

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
aeroporto distante 56 km
ferrovia distante 6,3 Km
autostrada distante 7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in esame individuato come " Corpo A" del "Kaliggi Residence", sito nel Comune di Gaggi (ME) in area di espansione urbanistica avvenuta intorno agli anni 1997/2000, individuata come area periferica D1 secondo le indicazioni OMI, è stato edificato a seguito di un piano di Lottizzazione Convenzionato in un terreno di circa 495 mq., con ingresso dalla strada di lottizzazione, presenta un corpo di fabbrica di forma rettangolare e dimensioni di m. 14,78 * 9,60.

Si articola su più livelli collegati con una scala interna in c.a.:

Piano 2S con destinazione cantina di mq. 85,44

Piano 1S con destinazione in parte a parcheggio e in parte a deposito totale mq. 141,12



Piano terra considerato a quota 0.00 e in parte a -0,16m. (rialzato + 1,44m. dalla quota strada) a cui si accede grazie ad una scala a tenaglia con n. 8 gradini per parte che porta ad un terrazzino a livello del piano terra Superficie del piano mq. 141,12 inclusa scala, con 20,58 mq balcone lato nord da cui attraverso una piccola scala porta al giardino di circa 280 mq. che circonda l'intero fabbricato , mq. 17,00 circa terrazzino e logge mq. 12,80 lato sud. Progettualmente era prevista un ingresso, scala, una zona living , una cucina, studio-biblioteca e bagno

Primo Piano mq. 141,12 a cui si accede con la scala interna che collega tutti i piani, 2 balconi lato nord mq. 18,30 circa, n. 4 balconi lato sud di circa mq.14,00

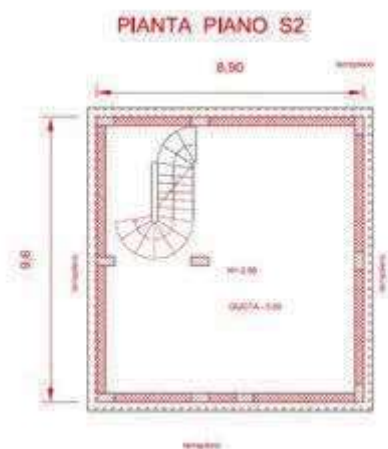
Piano Secondo costituito da un sottotetto a padiglione con 4 falde e con altezza finita massima intradosso m. 2,7 e pendenza al 30% altezza minima finita e 1,20

Il fabbricato presenta soltanto la struttura costituita da fondazioni, travi, pilastri e solai ed è privo di tamponature esterne, tranne per il sottotetto, di tramezzi e di impermeabilizzazioni della copertura, dei balconi e dei terrazzi.

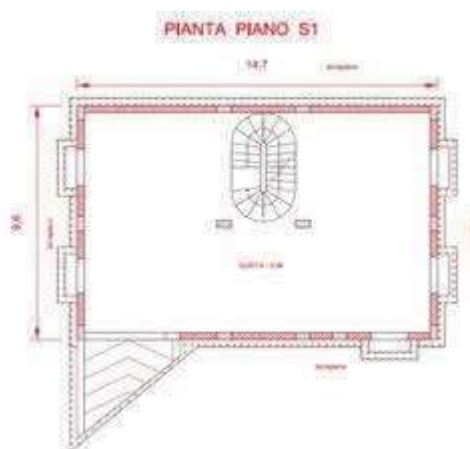
L'intero lotto risulta circondato da muretti in cemento armato e recinzione in ferro, tranne il lato sud lungo la strada di lottizzazione su cui è presente soltanto una recinzione precaria con rete metallica.

Presenta qualche degrado specie nel solaio di copertura dovuta all'infiltrazione di acque meteoriche, vista la mancanza di impermeabilizzazione della copertura a falde inclinate e negli oggetti: balconi e terrazze.

Mancano totalmente gli impianti e gli allacci alle reti pubbliche.

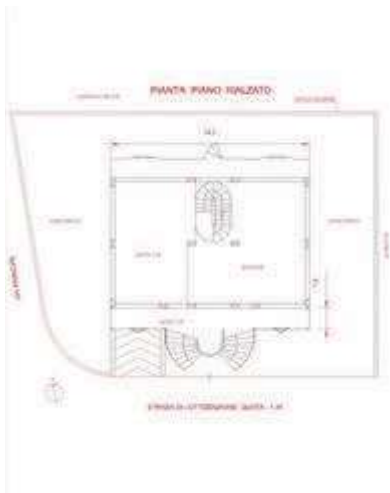


pianta quota - 5,60



pianta quota - 3,04





piano quota 0,00



piano quota + 3,04



piano quota + 6,08



piano copertura

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. Principale piano rialzato e 1°	282,24	x	100 %	=	282,24
Cantina piano 2S quota - 5,60m	85,44	x	35 %	=	29,90
Garage piano 1S quota - 2,88m	90,77	x	50 %	=	45,39
Deposito piano 1S quota - 288m	50,35	x	35 %	=	17,62
Sottotetto non abitabile	141,12	x	35 %	=	49,39
Terrazzi e Logge piano rialzato	29,80	x	35 %	=	10,43
balconi piano rialzato e 1°	52,90	x	25 %	=	13,23
Giardino	280,00	x	2 %	=	5,60



Totale:	1.012,62	453,80
---------	----------	--------



angolo sud -est



lato nord



lato ovest



sottotetto infiltrazioni nel solaio copertura dovuto alla mancanza di impermeabilizzazione



scala interna



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 344/2016

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo, composto da 4 vani abitabili e vani accessori (servizio igienico, ripostiglio e disimpegno); annesso balcone lungo il prospetto lato sud e parte lato est., 1

Indirizzo: Via principe, 9 Gaggi, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.610,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 74.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/12/2006

Fonte di informazione: atto Notaio Terranova repertorio n. 31638 Raccolta 14558

Descrizione: villetta unifamiliare "corpo B" interamente ultimata a 2 elev. f.t. oltre piano seminterrato e sottotetto

Indirizzo: via Principe s.n.c.

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.600,00 pari a 618,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/10/2003

Fonte di informazione: atto di compravendita notaio Terranova REP. N. 29357 RACC. N. 12827

Descrizione: villetta a schiera corpo F piani S1-T-1-2 vani 8 foglio 8 part. 565 sub 3

Indirizzo: Via Principe

Superfici principali e secondarie: 236

Superfici accessorie:

Prezzo: 197.200,00 pari a 835,59 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



immobiliare Re max Domus Nova (02/12/2024)

Domanda: VILLA SINGOLA ZONA C.DA Principe o limitrofe

Offerta: villa singola mq. 255 € 349.000,00 trattabili

Valore minimo: 1.170,00

Valore massimo: 1.368,00

immobiliare agenzia Promo Services (10/12/2024)

Domanda: Ville in vendita Gaggi C.da Principe

Offerta: villetta bifamiliare mq. 255 viale Berlinguer 60 €. 300.000,00

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.176,00

immobiliare agenzia Progetto casa (10/12/2024)

Domanda: valore terreni edificabili in zona C in C.DA Principe o Limitrofi

Offerta: Terreno edificabile in zona "C" Via Berlinguer mq. 1710 €. 75.000,00

Valore minimo: 30,00

Valore massimo: 44,00

Note: terreno edificabile zona C Via Berlinguer

immobiliare agenzia Progetto Casa (20/12/2024)

Domanda: valore terreni edificabili in zona C in C.DA Principe o Limitrofi

Offerta: terreno edificabile zona "C" Contrada Uliveto MQ. 1700 €. 50.000,00

Valore minimo: 26,00

Valore massimo: 30,00

OMI (02/12/2024)

Domanda: Andamento dei prezzi di vendita di immobili residenziali dal 2006 in zona D1 (periferica) Comune di Gaggi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 860,00

Note: Vedi allegato Rilevazione dati O.M.I.

immobiliare agenzia Crea Casa (10/12/2024)

Domanda: Ville in vendita Gaggi C.da Principe

Offerta: Villa bifamiliare mq. 230, 8 locali su 4 livelli via P. Borsellino 6 €. 215.000,00

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 930,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di valutazione utilizzato, secondo gli IVS è stato il metodo dei costi "**Coast approach**" in quanto si tratta di un immobile non ultimato per cui non si ritrovano scambi frequenti nel mercato immobiliare. Pertanto si è proceduto ad individuare il valore dell'area edificata, ad effettuare un c.m.e. delle opere realizzate e quindi dei costi di ricostruzione del fabbricato esistente, deprezzato per vetustà e per obsolescenza.

1) Il valore del terreno, in base a quanto risulta da indagini sul mercato immobiliare di appezzamenti di terreno con caratteristiche simili e in zone limitrofe, ha un valore di richiesta medio di €. 35,00 /mq., ma trattandosi di richiesta e non di valore reale di transizione si applica una riduzione del 10%. Pertanto il valore unitario del terreno in zona omogenea "C" con indice di fabbricabilità di 2 mc/mq risulta di circa €. 32,00/mq.

Quindi il valore del terreno sarà mq. 495 x 32,00 € = 15.840,00 €.

L'immobile presenta un volume di circa 1929 mc e una superficie di 732,62 mq. così definita:

Calcolo superficie e volume strutturale



Piano cantinato (S2): ml (9,60*8,90)*h 3,56= 304,17	mq. 85,44	mc
Piano parcheggio e deposito (S1): ml (9,60*5,80)*h 4,04 + (9,60*8,90)*h 3,04= 484,68	mq. 141,12	mc
Piano terra e piano primo (T-1): ml (14,70*9,60)*h 6,08= 858,01	mq. 282,24	mc
Piano sottotetto: ml (14,70*9,60)*h med.= 2,00 282,24	mq. 141,12	mc
balconi	mq. 52,90	
terrazzi e logge	mq. 29,80	
totale	mq. 732,62	mc 1.929,10

2) Il costo dell'edificio e della recinzione, effettuato con computo metrico estimativo e prezzo Regione Sicilia 2024 che si allega, nello stato di fatto in cui si trova risulta pari a €. 332.809,71

calcolato anche il costo, determinato con prezzo Regione Sicilia del 2002 che si allega, risulta pari a €. 124.611,56

L'area da considerare nella stima del valore del terreno è la somma dell'area pertinenziale della villa e la superficie coperta della villa stessa, quindi un totale di mq. 495.

Il costo di costruzione dell'intero immobile, rilevato tramite Computo Metrico da Prezzo Regione Sicilia anno 2024, risulta €. 332.809,71, pari a 172,5€/mc e 454€/mq, mentre il costo delle sole strutture e muri di recinzione risulta di €. 324.144,71 (si escludono le opere in ferro, in quanto il deprezzamento fisico per vetustà delle stesse, deve essere valutato con un indice di deprezzamento diverso).

La struttura non ha mai avuto alcuna manutenzione, anzi presenta delle infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto, che non risulta impermeabilizzato, così come le parti aggettanti (balconi, terrazzi, logge), quindi in base all'epoca di costruzione dell'immobile, per il calcolo del deprezzamento fisico maturato si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C * (1 - t)/n$$

dove

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo della struttura;

t = vetustà della struttura;

n = vita utile della struttura.

Trattandosi di un edificio privo di impianti e finiture non viene considerata l'obsolescenza funzionale.

Per l'obsolescenza economica, visto l'andamento del mercato immobiliare nell'area in cui è ubicato l'immobile, il valore degli immobili negli ultimi 8 anni ha registrato un calo del 22% circa.

Raccogliendo i dati, fin qui espressi, in forma tabellare avremo:

TAB. A



SUPERFICIE TERRENO	MQ 495	VALORE AREA	€/MQ. 32,00
SUP. PRINCIPALE	MQ 282,24	COSTO COSTRUZIONE	€/MQ. 454,00
SUP. CANTINA	MQ. 85,44		
SUP. PARCHEGGIO	MQ. 90,77		
SUP. DEPOSITO	MQ 50,35		
SUP. SOTTOTETTO	MQ 141,12		
SUP. LOGGE E TERRAZZI	MQ 29,8		
SUP. BALCONI	MQ 52,9		
TOTALE	MQ 732,5		
DEPREZZAMENTI			
OBSOLESCENZA		VETUSTÀ ANNI	VITA UTILE
FISICA -STRUTTURE		21	75
FISICA - RECINZIONE IN FERRO		21	35
ECONOMICA	RECESSIONE DEL 22% DEI PREZZI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI NEGLI ULTIMI 8 ANNI		
ONERI E UTILI			
ONERI URBANIZZAZIONE	7% DEL COSTO DI COSTRUZIONE		
SPESE TECNICHE	7% DEL COSTO DI COSTRUZIONE		



UTILE DEL PROMOTORE	10% DEL COSTO DI COSTRUZIONE	
---------------------	------------------------------	--

TAB. B				
Valore dell'area	Mq. 495 x €/mq 32,00	€. 15.840,00		a
Costo di costruzione strutture	€. 324.133,71			
Costo recinzione	€. 8.676,00			
DEPREZZAMENTI				
Fisico- strutture	324.133,71x1-(21/75)	€. 233.376,27		
Fisico - recinzione in ferro	8.676 x 1-(21/35)	€. 3.470,40		
		€. 236.846,67		
Obsolescenza economica	- 22%	332.809,71	- € 73.218,14	
totale		€. 163.628,53		b
Oneri di urbanizzazione	332809,71 x 7%	€. 23.296,67		c
spese tecniche	332809,71 x 7%	€. 23.296,67		d
utile del promotore	332809,71 x 10%	€. 33.280,97		e
Valore dell'immobile	a+b+c+d+e	€. 259.342,84		

Per confermare tale valore, si è analizzato lo stesso immobile procedendo con la **Stima del deprezzamento per mancato completamento**.

rmare t A seguito di rilevazioni da atti di compravendita, tra il 2003 e il 2020, di fabbricati siti nella medesima zona e con le stesse caratteristiche costruttive, ma interamente completati, si è potuto appurare che il valore degli immobili si aggirava sui 618,00 - 835,00€/mq

Da rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore di mercato di immobili ultimati siti nella stessa zona, anche se con caratteristiche diverse, in quanto non sono presenti rilevazioni per Ville o villini ma solo per abitazioni civili, risulta per il 1° semestre del 2024 compreso tra 600,00 e 800,00 €/mq

Da analisi di mercato effettuato presso agenzie immobiliari della zona, per immobili ultimati



simili per caratteristiche ed epoca di costruzione, presenti nella stessa zona o in zone limitrofe, si è potuta rilevare una richiesta media minima di 1.017 €/mq e massima di € 1.158 €/mq, ma trattandosi di richieste di mercato e non di un valore reale di transizione, si applica una riduzione del 10%, considerando quindi un valore medio di circa i€ 980,00/mq.

Pertanto, considerando l'incidenza percentuale del deprezzamento per mancato completamento, tratto da un'apposita tabella redatta a livello nazionale, è possibile moltiplicare il valore di mercato dell'unità residenziale conclusa per un coefficiente determinabile sulla base delle opere di completamento da eseguire per portare al termine l'immobile.

La differenza tra i due valori di mercato descritti rappresenta, dunque, il deprezzamento funzionale dovuto al mancato completamento dell'opera.

$$F_{\text{dep}} = V_{\text{LI}} - V_{\text{LI}(-1 \text{ classe di opere})}$$

Deprezzando il valore a livello immobiliare e rapportandolo con il valore a livello immobiliare medesimo, ma senza deprezzamento, avremo il rapporto mercantile dovuto all'incompletezza.

$$P_{\text{if}} = V_{\text{LI}} - F_{\text{dep}} / V_{\text{LI}}$$

Il valore del deprezzamento, nel caso vi siano più opere ancora da realizzare, sarà dato dal prodotto di tutti i coefficienti individuati nella predetta tabella, ovviamente scegliendoli in corrispondenza delle opere necessarie per ultimare l'edificio.

Il risultato del deprezzamento complessivo così ottenuto andrà, pertanto, moltiplicato per il valore di mercato del bene concluso.

RS Svalutazione per opere di completamento			
OPERE DI COMPLETAMENTO CATEGORIE DI OPERE	LIVELLO POPOLARE	LIVELLO MEDIO	LIVELLO SIGNORILE
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,800
Pilastrini, setti ecc.	0,680	0,740	0,950
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,96
Intonaci pareti e soffitti interni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,940
Tinteggiature	0,960	0,950	0,890
Infissi e porte	0,930	0,910	0,865
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,865
Cancellate e ringhiere	0,980	0,970	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,990
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,980
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,975



Impianto idro-sanitario	0,985	0,980	0,990
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,970
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto di elevazione	0,980	0,975	0,970
Totale prodotto coefficienti		0.57	

mq 453,80 * € 980,00 € 444.724,00

Considerando finiture di carattere medio

€ 443.034,00 * 0,57(totale prodotto coefficienti)= € 253.492,68 (deprezzamento per mancato completamento)

Considerato che i coefficienti indicati nella tabella hanno sempre un riferimento nazionale, e non locale, si può confermare che il valore dell'immobile risulta pari a € 259.342,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

428.524,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento fisico strutture	-90.757,44
deprezzamento fisico finiture(ringhiere)	-5.205,60
obsolescenza economica legata alle condizioni del mercato immobiliare	-73.218,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 259.342,83

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 259.342,83

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore dell'immobile si è basato sul metodo del costo (Cost Approach), vista l'impossibilità di trovare immobili nelle medesime condizioni, nella stessa zona.

Per il valore del terreno si è fatta una media dei valori di mercato di appezzamenti di terreno in zone urbanistiche omogenee "C"

Per un ulteriore riscontro si è comparata la stima effettuata con il Coast Approach con la Stima del deprezzamento per mancato completamento di immobili simili, ma ultimati, che è stato possibile reperire sul mercato in zone prossime all'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di GAGGI, agenzie: Nazionali e



locali: Re max, Crea Casa , Promo service, Crea Casa,, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.
Agenzia delle Entrate

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	villa singola	453,80	0,00	259.342,83	259.342,83
				259.342,83 €	259.342,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 30.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 229.142,83**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 22.914,28**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 228,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.000,00**

data 30/12/2024

il tecnico incaricato
Rossella Maria Freni

