

# TRIBUNALE DI MESSINA

\*\*\*

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. n. 42/2023**

Giudice Dott. Paolo Petrolo

\*\*\*

\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA

del 02/04/2025

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. FRANCESCO GUGLIELMO**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di*

*Messina al n.2251 C.F.: GGLFNC89E23F158X*

con studio in MESSINA (ME) Via Dogali 10

telefono: 331 5359203



## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Francesco Guglielmo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Conservatori e paesaggisti della Provincia di Messina al n°2251, con studio in Messina (ME) Via Dogali n. 10, nominato con ordinanza in data 25.10.2024, ha prestato giuramento il 28.10.2024 in qualità di esperto stimatore per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice Dott. Paolo Petrolo nel decreto per la procedura esecutiva R.G. 42/2023.

Si precisa che non si rende necessaria la divisione in Lotti dei beni immobili oggetto di stima.

	IMMOBILI
1	Unità immobiliare residenziale e garage, ubicata nel Comune di Messina in via delle Palme n. 23, Piano di zona S. Lucia sopra Contesse, 98126 (ME) ; immobili distinti in catasto fabbricati al F. 151, Particella 1616, Sub. 15(ex 2) e 8(garage)

## OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver visionato e esaminato la documentazione versata in atti, previo avviso per mezzo di raccomandata A.R. del 20.01.2025, si effettuava il sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali in data 04.02.2025. (cfr. Verbale di sopralluogo allegato).

Successivamente si è proceduto all'espletamento di ulteriori indagini presso l'Agenzia del territorio del medesimo Comune di appartenenza e presso gli archivi dei Dipartimenti Edilizia Privata, oltre che ai vari archivi Notarili del Comune di appartenenza ed Agenzie immobiliari del medesimo Comune.

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare residenziale e garage, ubicata nel Comune di Messina in via delle Palme n. 23, Piano di zona S. Lucia sopra Contesse, 98126 (ME) ;

immobile distinto in catasto fabbricati al F. 151, Particella 1616, Sub. 15(ex 2) e 8(garage),

piano S1-T-1°-2°(sottotetto), composto da 6 vani più accessori (ingresso, 3 Camere, 1 cucina, 1 soggiorno/pranzo, 3 disimpegni, 1 ripostigli, 2 bagni, sottotetto, scala interna che collega i vari piani e 2 logge/verande, 1 Garage(sub.8), due corti/giardino private rispettivamente una a Est e una a Ovest da cui si accede.

Confina: a Nord con unità immobiliare altra ditta, a Est con corte privata altra ditta (part.1615), a Ovest con strada Via delle Palme da cui si accede, a Sud con unità immobiliare altra ditta.

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di circa m. 2,70.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio: **151** Comune di Messina (ME)  
 Particella: **1616**  
 Subalterno: **15**  
 Zona censuaria: **2**  
 Categoria: **A/2**  
 Classe: **11**  
 Consistenza catastale: **8** vani  
 Dati di superficie catastale: **195,00** mq  
 Rendita: **433,82** €  
 Indirizzo catastale: **Via delle palme 23** (Santa Lucia sopra contesse)  
 Piani: **S1-T-1-2**  
 Intestazione: -----, CF. -----, nat- a MESSINA (ME) il  
 --/--/---- Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/2 in regime  
 di comunione dei beni con -----;  
 -----, CF. -----, nat-a MESSINA (ME) il  
 --/--/---- Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/2 in regime  
 di comunione dei beni con -----  
 - **COMUNE DI MESSINA** (CF 00080270838), sede in MESSINA (ME)  
 Diritto di: Proprieta' per l'area

Foglio: **151** Comune di Messina (ME)  
 Particella: **1616**  
 Subalterno: **8**  
 Zona censuaria: **2**  
 Categoria: **C/6**  
 Classe: **7**  
 Consistenza catastale: **18** mq.  
 Dati di superficie catastale: **21,00** mq  
 Rendita: **33,47** €  
 Indirizzo catastale: **Via delle palme 23** PIANO DI ZONA S.LUCIA  
 Piani: **S1**  
 Intestazione: -----, CF. -----, nat- a MESSINA (ME) il  
 --/--/---- Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/2 in regime  
 di comunione dei beni con -----;  
 -----, CF. -----, nat- a MESSINA (ME) il  
 --/--/---- Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/2 in regime  
 di comunione dei beni con -----  
 - **COMUNE DI MESSINA** (CF 00080270838), sede in MESSINA (ME)  
 Diritto di: Proprieta' per l'area

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: periferica residenziale normale a traffico scorrevole con  
 parcheggi **sufficienti**.  
 Servizi della zona: spazi verdi (**sufficiente**), verde attrezzato (**sufficiente**).  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale  
 Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (1), ferrovia (4).



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta adibito ad abitazione ed occupato dai debitori come abitazione principale.

### 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 (Condominiali):* **Nessuno**

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione NN 7228/565 del 16/03/2023**, nascente da ipoteca RINNOVAZIONE – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di Mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Contartese Pasquale da Messina (ME), in data 07/04/2003 rep.n. 161539 a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. sede Torino (TO) C.F. 06210280019 contro IRIDE 83 SOC.COOP. sede MESSINA C.F. 01240060838, importo capitale 99.159,72€, importo totale 198.319,44€, **Rinnova l'ipoteca n.10207/1248 del 10/04/2003.**

**Iscrizione NN 7227/564 del 16/03/2023**, nascente da nascente RINNOVAZIONE – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di Mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Contartese Pasquale da Messina (ME), in data 07/04/2003 rep.n. 161537 a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. sede Torino (TO) C.F. 06210280019 contro IRIDE 83 SOC.COOP. sede MESSINA C.F. 01240060838, importo capitale 148.739,59€, importo totale 297.479,18€, **Rinnova l'ipoteca n.10206/1247 del 10/04/2003.**

**Iscrizione NN 7226/563 del 16/03/2023**, nascente da nascente RINNOVAZIONE – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di Mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Contartese Pasquale da Messina (ME), in data 07/04/2003 rep.n. 161535 a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. sede Torino (TO) C.F. 06210280019 contro IRIDE 83 SOC.COOP. sede MESSINA C.F. 01240060838, importo capitale 172.290,02€, importo totale 344.580,04€, **Rinnova l'ipoteca n.10205/1246 del 10/04/2003.**

**Iscrizione NN 1463/208 del 21/01/2019**, nascente da RINNOVAZIONE – Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di Mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Contartese Pasquale da Messina (ME), in data 22/01/1999 rep.n. 154802 a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. sede Torino (TO) C.F. 06210280019 contro IRIDE 83 SOC.COOP. sede MESSINA C.F. 01240060838, importo capitale 371.848,97€, importo totale 743.697,93€, **Rinnova l'ipoteca n.4341/516 del 24/02/1999.**

**Iscrizione NN 1464/209 del 21/01/2019**, nascente da nascente RINNOVAZIONE – Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di Mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Contartese Pasquale da Messina (ME), in data 22/01/1999 rep.n. 154804 a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. sede Torino (TO) C.F. 06210280019 contro IRIDE 83 SOC.COOP. sede MESSINA C.F. 01240060838, importo capitale 247.899,31€, importo totale 495.798,62€, **Rinnova l'ipoteca NN 4342/517 del 24/02/1999.**

**Iscrizione NN 26082/4865 del 28/07/2009**, nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di Mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio



Contartese Pasquale da Messina (ME), in data 09/07/2009 rep.n. 170894/33294 a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. sede Torino (TO) C.F. 00799960158 contro ----- nato a Messina il 01/06/1962 c.f. ----- e -----, CF. -----, nata a MESSINA (ME) il 22/09/1967, importo capitale 32.051,00€, importo totale 64.102,00€, durata anni 20.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento TRASCRIZIONE NN. 7723/6092 del 21/03/2023** nascente da atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Messina in data 11/02/2023 Repertorio n.275/2023 a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. sede Torino (TO) C.F. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto presso avv. Roberto Staiti Via Peculio Frumentario n.31 Messina), contro signori -----, CF. ----- e -----, CF. -----.

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

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

#### 4.2.5. Convenzioni matrimoniali: **Il regime patrimoniale legale è la comunione dei beni**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

- ----- nat- a MESSINA (ME) il --/--/---, c.f. -----, Proprieta' superficiaria ½ in regime di comunione dei beni con -----;
- ----- nat- a MESSINA (ME) il --/--/---, c.f. V-----, Proprieta' superficiaria ½ in regime di comunione dei beni con -----;
- **COMUNE DI MESSINA** (CF 00080270838) sede in MESSINA (ME), Diritto di Proprieta' per l'area;

(Atto del 09/07/2009 Pubblico ufficiale CONTARTESE PASQUALE Sede MESSINA (ME) Repertorio n.170893 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n.17644.1/2009 Reparto PI di MESSINA in atti dal 28/07/2009)

### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **SOCIETA'COOPERATIVA EDILIZIA IRIDE 83 A.R.L** (CF 01240060838) sede in MESSINA (ME), Diritto di Proprieta' superficiaria 100/100 utilista della superficie per 99 anni;
- **COMUNE DI MESSINA** (CF 00080270838) sede in MESSINA (ME), Diritto di Proprieta' per l'area;

(Atto di COSTITUZIONE del 07/01/2003 Pratica n. 2507 in atti dal 07/01/2003 COSTITUZIONE (n. 4210.1/2003)

### 6.3 PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Il terreno sito nel Comune Messina allora censito al Foglio 151, Particella 1406 e 1406, pervenne alla **SOCIETA'COOPERATIVA EDILIZIA IRIDE 83** con atto del 1996.05.30 Compravendita terreni rep.70310\_G.Bruni, trascritto a Messina al n.10589 in data 30.05.1996 Marzo 1976.



## 7. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina, hanno consentito di visionare il progetto originario con il quale si è legittimata la costruzione dell'immobile residenziale in oggetto.

### PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato a 2 elevazioni f.t. più sottotetto e piano seminterrato, è stata legittimata con la Concessione Edilizia n.11614 in data 03/07/1992 rilasciata dal Comune Messina, e Concessione Edilizia integrativa n.13492/11614/bis in data 08/07/1996 rilasciata dal Comune Messina, e successiva Concessione Edilizia integrativa n.14138/11614/ter in data 22/10/1997 rilasciata dal Comune Messina; e successiva Concessione Edilizia integrativa per completamento lavori n.14846 Fascicolo 182/8 in data 10/04/2000 rilasciata dal Comune Messina.

### INDAGINE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona (PPR-Fr) Piano particolareggiato del Piano regolatore Generale vigente del Comune di Messina, più precisamente nel Piano di zona Santa Lucia sopra contesse;

### VINCOLI DI PIANO:

- Non si rilevano vincoli paesistici, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.L.gs n° 42/2004
- Si rilevano vincoli idrogeologici, forestali.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ URBANISTICO E CATASTALI

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presso gli archivi del Comune di Messina, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

### 8.1 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

- Immobile ha destinazione urbanistica **Residenziale** (casa singola);
- Agibilità **non riscontrata agli atti**;
- Sono state riscontrate le seguenti **difformità** rispetto alle Concessioni Edilizie menzionate al paragrafo 7 rilasciate dal Comune di Messina: **realizzazione di una Tettoia in legno collocata in aderenza con la facciata piano terra della suddetta unità immobiliare e insistente sul giardino privato lato Est**; per tanto l'immobile **non risulta conforme dal punto di vista urbanistico**.
- Non risultano istanze di condono presentate.

**L'immobile può essere sanato dal punto di vista urbanistico ai sensi di legge art.40 L.47/85 e succ. mod ed int. entro 120 gg. dal trasferimento e ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, con spese per oblazioni, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e spese tecniche professionali, forfettariamente quantificate, in termini economici, in circa € 5.000,00.**

**Si sottolinea la necessità di predisporre, da parte di un tecnico abilitato, idonea pratica urbanistica per la regolarizzazione del bene dal punto di vista urbanistico/edilizio.**

### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Si è potuto procedere al raffronto delle **planimetrie catastali** che risultavano **non conformi**.

**Si sottolinea che il sottoscritto ha già predisposto e aggiornato idonea planimetria catastale all'Agenzia del Territorio di competenza.**



## 9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### 9.1 CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: <b>sufficienti</b> .
Travi:	materiale: c.a., condizioni: <b>sufficienti</b> .
Solai:	tipologia: solaio in c.a./laterizio nervature parallele, condizioni: <b>sufficienti</b> ,
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: <b>sufficienti</b> .

### 9.2 COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Portone di ingresso:	tipologia: anta doppia battente, materiale: ferro e vetro, apertura: elettrica, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Infissi esterni:	tipologia: anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pareti interne:	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco fino e pittura chiara, condizioni: <b>sufficienti</b> ; <b><u>TRANNE IN ALCUNE PARETI AL PIANO SEMINTERRATO, I QUALI PRESENTANO MUFFE IN CORRISPONDENZA DELL'ATTACCO A TERRA, SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE UN ISPEZIONE CON SAGGI E METTERE IN SICUREZZA CON UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE RISOLUTIVO.</u></b>
Soffitti interni:	(FOTO PAG. 16 e 17 DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA) materiale: intonaco fino, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pavim. Esterna (Balconi):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Rivestimento:	ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Scale:	posizione: rampe a forbice, rivestimento: marmo, condizioni: <b>sufficienti</b> .

### 9.3 IMPIANTI:

Antifurto:	<b>Non presente</b>
Citofonico:	tipologia: audio, conformità: rispettoso delle vigenti normative, condizioni: <b>sufficiente</b> .
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: rispettoso delle vigenti normative, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Idrico/Fognatura:	tipologia: sottotraccia, allacciato alle reti pubbliche comunali, condizioni: <b>sufficienti</b> .
Termico:	tipologia: sottotraccia e radiatori a parete interna, condizioni: <b>sufficienti</b>
telefonico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: <b>sufficienti</b> .

**Si rende noto che le parti da ristrutturare citate nel "Punto 9.2", possono forfettariamente essere quantificate, in termini economici, per la totalità degli interventi in circa € 6.000,00.**

### ALTRE INFORMAZIONI:

Stato di conservazione:	<b>sufficienti</b> condizioni di manutenzione e uso
Caratteristiche di lusso:	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969

**CLASSE ENERGETICA:** **B-** EPgl,nren 84,85 kWh/m<sup>2</sup> anno.

**Si sottolinea che il sottoscritto ha già predisposto e depositato nuova "APE" nel portale telematico E.N.E.A. per la Regione Sicilia.**



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

Esposizione:	<b>sufficiente</b>
Luminosità:	<b>sufficiente</b>
Panoramicità:	<b>sufficiente</b>
Impianti tecnici:	<b>sufficiente</b>
Stato di manutenzione generale:	<b>medio</b>
Servizi:	<b>nella media</b>

**10. CONSISTENZA COMMERCIALE**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*. Criterio di calcolo consistenza commerciale: *O.M.I.*

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (piano S1-T-1°-2°)	175,00	100%	175,00
Altra Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (sottotetto <m1,50 piano 2°)	45,00	50%	22,50
Loggia/veranda/scala	17,31	30%	5,20
Garage	21,00	25%	5,25
Tettoia	19,81	30%	5,94
Giardino	70,00	10%	7,00
<b>TOTALE</b>			<b>220,89</b>

**11. CRITERI DI VALUTAZIONE****11.1. CRITERI DI STIMA:**

Per ricercare il più probabile valore di mercato si è adottato il metodo comparativo parametrico dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili.

La stima sintetica comparativa parametrica è stata effettuata mediante una ricerca di mercato approfondita al momento della stima, su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili, per caratteristiche e ubicazione, di cui siano noti i prezzi di mercato.

Questo criterio è utilizzato per determinare il più probabile valore di un immobile in modo oggettivo.

Le opportune correzioni sono state poi effettuate in base ai requisiti propri del bene immobile circa le proprie caratteristiche intrinseche (forma, superficie, esposizione, altezza di piano, condizioni, servizi etc.) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza al mare, ai centri commerciali, agli svincoli autostradali, ai centri attrezzati ed a tutti quegli altri elementi che lo rendono appetibile sul mercato.

Si è anche tenuto conto degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI.

**11.2. FONTI DI INFORMAZIONE:**

Catasto fabbricati del Comune di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico del Comune di Messina, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari operanti in zona del Comune di Messina, acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita, studi notarili.





**11.3. VALORI RINTRACCIATI:**

1. Primo immobile comparabile A perso in considerazione avente caratteristiche simili: <https://www.immobiliare.it/annunci/113307305/>
2. Secondo immobile comparabile B perso in considerazione avente caratteristiche simili: <https://www.immobiliare.it/annunci/115776777/>
3. Terzo immobile comparabile C perso in considerazione avente caratteristiche simili: <https://www.immobiliare.it/annunci/114845949/>

Sulla scorta delle informazioni recuperate e riportare in Tabella di calcolo per la stima del prezzo per comparazione, si è ritenuto congruo assumere un valore medio pari a **€/mq 547,78**.

**11.4. CALCOLO DEL VALORE VENALE DI MERCATO:**

**Valore commerciale** = Superficie commerciale x 547,78 € = 220,89mq x 547,78 € = 120.999,12 € arrotondamento a **121.000,00 €**.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:****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;
- il valutatore ha tenuto conto degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI.

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO**

DESCRIZIONE	CONSISTENZA COMMERCIALE totale (mq)	VALORE COMMERCIALE
UNITÀ RESIDENZIALE F. 151, Part. 1616, Sub. 15(ex 2) e 8	220,89	121.000,00 €
		<b>€ 121.000,00</b>

**VALORE VENALE DI MERCATO:**

Dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 121.000,00**.

**COSTI OPERE DI RISTRUTTURAZIONE PER MESSA IN SICUREZZA (di cui al Punto 9.2):**

Costo di ristrutturazione forfettariamente quantificato, in termini economici, per la totalità degli interventi necessari in circa **€ 6.000,00**.

**COSTI SANATORIA/CONDONO (di cui al Punto 8.1):**

Spese per oblazioni, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e spese tecniche professionali, forfettariamente quantificate, in termini economici, in circa **€ 5.000,00**.

**COSTI PER ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ DELL'AREA (di cui al Punto 6.1):**

Si rende noto come riportato in visura catastale che l' intestazione attuale dell'immobile in oggetto comprende il diritto di proprietà per l'area del Comune di Messina (C.F. 00080270838), per tanto



lo svincolo del diritto di superficie (acquisto del suolo da parte del superficiario), in termini economici, può essere quantificato forfettariamente in circa **€ 9.000,00**.

**IL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO PUÒ CONSIDERARSI COME SEGUE:**

**VALORE COMMERCIALE - COSTI OPERE DI RISTRUTTURAZIONE PER MESSA IN SICUREZZA - COSTI SANATORIA - COSTI PER ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ DELL'AREA= €121.000,00 - €6.000,00 - €5.000,00 - € 9.000,00=**  
**= 101.000,00 €**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

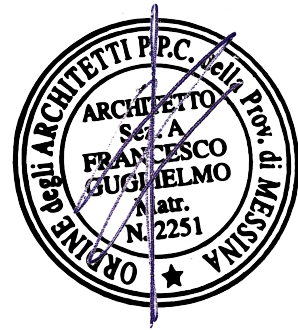
Vendita soggetta ad imposta di registro.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova =

**€ 101.000,00**

**Relazione di stima | 02.04.2025**

il Tecnico incaricato  
**Arch. Francesco Guglielmo**



1.Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject (Immob. da valutare)
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	S
Prezzo da indagine di mercato	€ 159 000,00	€ 155 000,00	€ 138 000,00	
Prezzo al netto della trattativa di mercato PRZ (euro)	€ 127 200,00	€ 124 000,00	€ 110 400,00	
<b>Superficie Estena Lorda (SEL)</b> Riportare il valore della Superficie Commerciale dei Comparabili quando non si conoscono le superfici secondarie (ovvero non sono riportati i dettagli delle superfici)				
	190,00	195,00	215,00	175,00
Verande/Balconi/Loggie/Tettoie BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	37,12
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage/BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	21,00
Altre superfici (Mansarda/sottotetto/Veranda) (mq)	0,00	0,00	0,00	45,00
Servizi SER (n)	2	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1	1
Ascensore (0-1)	0	0	0	0
livello del piano LIV (n)	3	3	3	3
Stato manutenzione ESTERNO(Punteggio: 3 - 5)	4	3	3	4
Stato manutenzione INTERNO(Punteggio: 3 - 5)	4	3	3	3
Superficie esterna SUE (mq)	0	0	0	70

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(SUE)/p(SEL)	0,100
p(BAL)/p(SEL)	0,300
p(TER)/p(SEL)	0,100
p(CAN)/p(SEL)	0,500
p(BOX AUTO)/p(SEL)	0,250
p(SOTTOT.)p(SEL)	0,500
Livello di Piano (euro)/PRZ	0,020
Costo intervento manutenzione ESTERNO (euro)	40,000
Costo intervento manutenzione INTERNO (euro)	250,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	3000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	15
Costo dep. (euro)	3000

Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	15
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	15
Costo dep. (euro)	1000

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	15
Costo dep. (euro)	3500

Imp. Elet.	
Costo (euro)	3500
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	15
Costo dep. (euro)	3500

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

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	190,00
SUP commerciale comparabile B	195,00
SUP commerciale comparabile C	215,00
SUP commerciale subject	220,89

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	669,47
Prezzo medio comparabile B	635,90
Prezzo medio comparabile C	513,49
Prezzo marginale	513,49

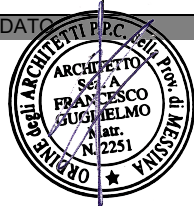


5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(SUP) (euro/mq)	513,49	513,49	513,49
p(BAL) (euro/mq)	154,05	154,05	154,05
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	51,35	51,35	51,35
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	256,74	256,74	256,74
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	128,37	128,37	128,37
p(VER)/p(SUP) (euro/mq)	256,74	256,74	256,74
p(SUE) (euro/mq)	51,35	51,35	51,35
p(SER) (euro)	3 000,00	3 000,00	3 000,00
p(RIA) (euro)	3 500,00	3 500,00	3 500,00
p(RIC) (euro)	1 000,00	1 000,00	1 000,00
p(ELE) (euro)	3 500,00	3 500,00	3 500,00
p(CON) (euro)	1 000,00	1 000,00	1 000,00
p(IMP) (euro)	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Livello di Piano (euro)	2 544,00	2 480,00	2 208,00
p(STMe) (euro)	40,00	40,00	40,00
p(STMi) (euro)	250,00	250,00	250,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	127 200,00	124 000,00	110 400,00
SEL (euro)	-7 702,33	-10 269,77	-20 539,53
BAL (euro)	5 718,21	5 718,21	5 718,21
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	2 695,81	2 695,81	2 695,81
VER (euro)	11 553,49	11 553,49	11 553,49
SUE (euro)	3 594,42	3 594,42	3 594,42
SER (euro)	0,00	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (euro)	0,00	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	7 000,00	7 000,00
STMi (euro)	-43 750,00	0,00	0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>99 309,60</b>	<b>144 292,16</b>	<b>120 422,39</b>

Variazione % 9,30% (variazione massima consentita = 10%)

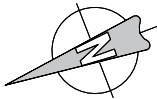
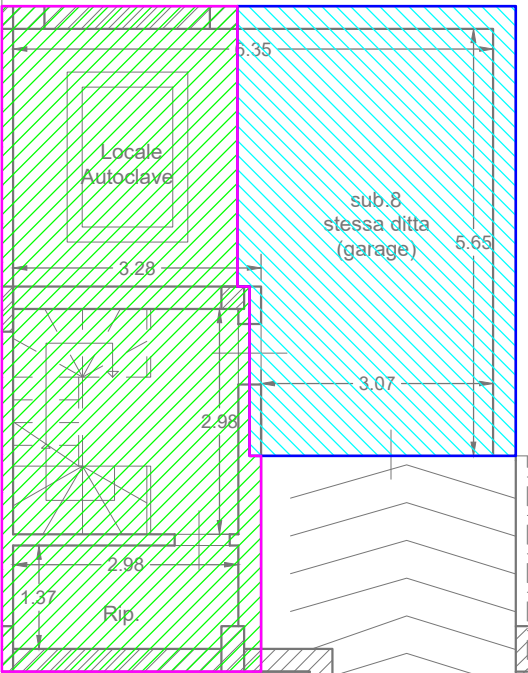
PREZZI CORRETTI	99 309,60	144 292,16	120 422,39
VALORE DI MERCATO SUBJECT ARROTONDATO	<b>€ 121 000,00</b>		



MISURAZIONI

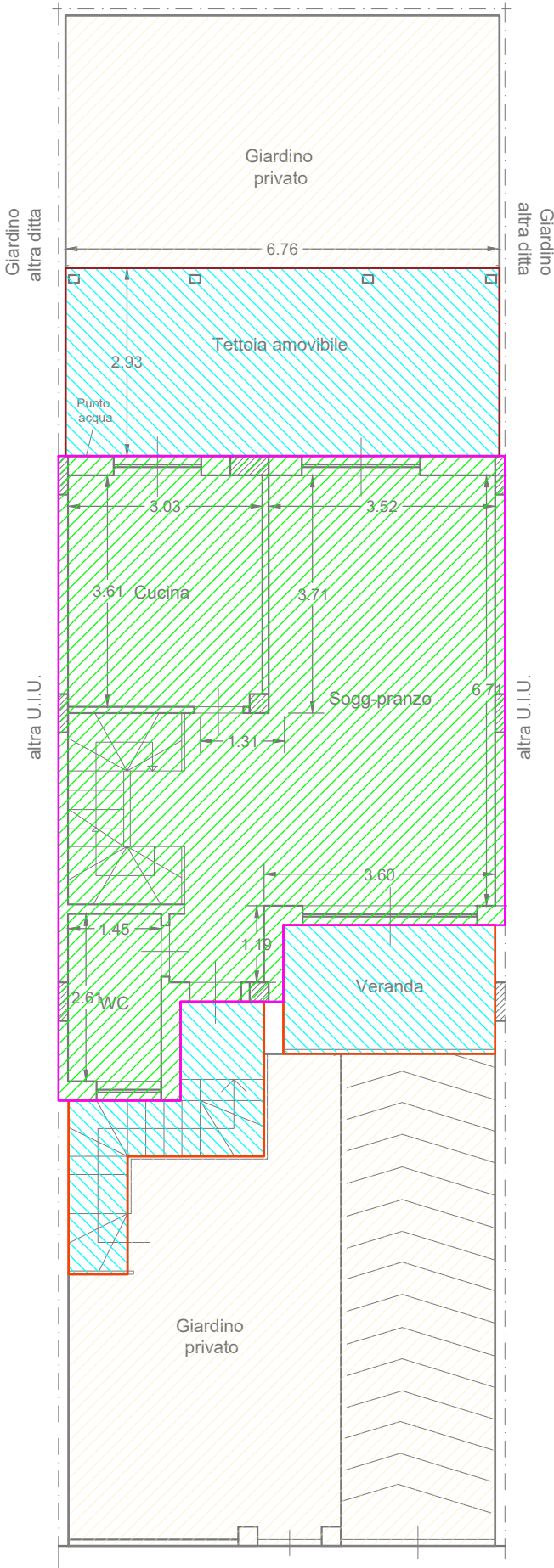
Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Messina, via delle Palme n. 23, Piano di zona S. Lucia sopra Contesse, identificata in catasto fabbricati al foglio 151, part. 1616, sub. 15(ex2) e 8.

1° Sottostrada  
h. 2,70 m

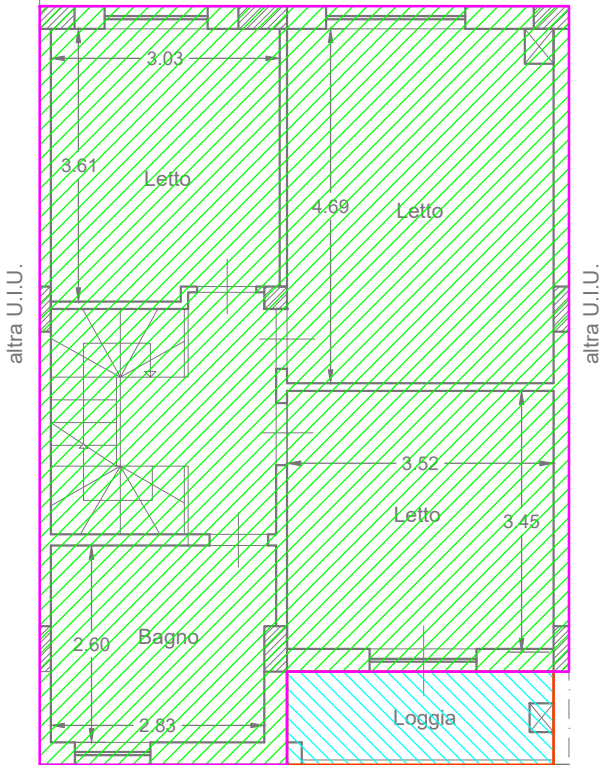


Scala 1:100

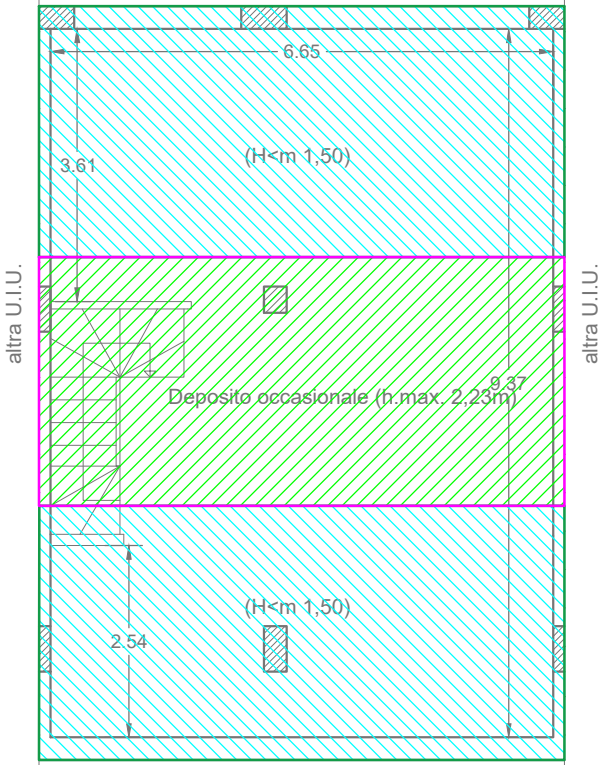
Piano terra  
h. 2,70 m



Piano primo  
h. 2,70 m



Sottotetto  
h. 2,70 m



- Area coperta calpestabile= mq. 175,00
- LOGGIA/VERANDA/SCALA tot. mq. 17,31
- GARAGE tot. mq. 21,00
- SOTTOTETTO tot. mq. 45,00
- TETTOIA tot. mq. 19,81
- GIARDINO tot. mq. 70,00







## Zone Territoriali Omogenee P.R.G.

