



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 14/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Dobank Spa

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Rosanna Nastasi**

CF: NSTRNN71H70F206O

con studio in PACE DEL MELA (ME) V. G. NOE' 17-GIAMMORO

telefono: 0909385175

email: rosanna.nastasi@tin.it

PEC: rosanna.nastasi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 14/2017

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vico I dei Mille 8, della superficie commerciale di **197,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il cepiste oggetto di pignoramento è una unità immobiliare per civile abitazione su tre elevazioni: piano primo, secondo e sottotetto, sita in Barcellona P.G, vico I dei Mille 8.

Il primo piano è composto da una zona giorno in un unico ambiente oltre due camere da letto e servizio igienico più un ripostiglio. E' presente un ampio balcone su entrambi i lati. Esso è autonomo sotto il profilo funzionale e in buono stato di manutenzione, con finiture, arredi e serramenti di valore medio.

Il secondo piano è composto da una zona giorno con w.c. E' presente un ampio balcone su entrambi i lati. Il sottotetto è composto da una camera da letto, un bagno e un ripostiglio.

Il piano secondo e il sottotetto presentano un uno stato di manutenzione mediocre con finiture e arredi di scarso pregio, serramenti ammalorati e privi di taglio termico, e risultano privi di riscaldamento autonomo.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1065 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 11,5 vani, rendita 623,62 Euro, indirizzo catastale: Via dei mille, piano: 1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015

Immobile costruito nel 1998.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>197,28 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 106.136,64</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 105.374,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/09/2019</b>

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

L'immobile è occupato piano primo da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (che si è qualificata come ex moglie) e a secondo piano e sottotetto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/09/2010 a firma di Notar Sebastiano Biondo ai nn. 36814/5991 di repertorio, iscritta il 16/09/2010 ai nn. 29344/4989, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €240.000,00.

Importo capitale: €160.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 30 di repertorio, trascritta il 15/02/2017 ai nn. 3640/2831, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

#### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2010), con atto stipulato il 14/07/2010 a firma di Notar Sebastiano Biondo, trascritto il 16/09/2010 ai nn. 29343/20035

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/08/1976 fino al 13/09/2010), con atto stipulato il 24/08/1976 a firma di Notar Amilcare Comito, trascritto il 21/09/1976 ai nn. 15558/13808



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1978 fino al 13/09/2010), trascritto il 21/10/1978 ai nn. 15558/13808

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 23/08/1979 fino al 13/09/2010), trascritto il 20/09/1979 ai nn. 16988/15243

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 03/10/2001 fino al 13/09/2010), trascritto il 23/10/2001 ai nn. 26024/21779

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **4809 del 12/10/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con piano cantinato e sottotetto non abitabile previa demolizione del fabbricato esistente in vicolo I° dei mille, 8 su terreni al foglio di mappa 56 part. 161-162, presentata il 09/08/1998, rilasciata il 12/10/1998

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 - zona del centro storico urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona omogenea del centro storico urbano "A1" è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano, e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti. In applicazione della circolare DRU. 3/2000 Prot 4159 dell'11/07/2000 con oggetto: "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici", è previsto l'intervento edilizio diretto, anche con concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati "Interventi di recupero della zona A", e allegati al P.R.G. Questa zona, così come individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 1 e 2 della L 5 agosto 1978 n° 457.. L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata L 457/78, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati "Interventi di recupero della zona A". Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella zona "A 1" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a), b) e c) della L R, n 71/78. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art 20 della L.R n 71/78 essi sono consentiti previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione totale e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali, fermi restando i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati "Interventi di recupero della zona A". I fabbricati compresi nella zona "A 1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento. Essi sono: a) edifici monumentali: sono i fabbricati vincolati ai sensi della L 01/06/39 n i 089; b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, storico-artistico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P R,G , soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lettera c) dell'art 20 della L.R. n. 71/78, nel quadro delle indicazioni della L, 1089/39 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico c) tessuto urbano storico di edilizia minore d) edifici di recente edificazione (realizzati dagli anni '50 in poi): sono consentiti tutti gli interventi fermo restando il rispetto della volumetria già assentita. Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della zona



omogenea "A il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi. Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A 1 " sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi, il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità carrabile dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza. Per la zona "A1" è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti di intervento limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale PP, gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo i commi precedenti, nel rispetto della circolare D R U 3/2000 sopra citata. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistiche, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "Ad" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VICO I DEI MILLE 8

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Vico I dei Mille 8, della superficie commerciale di **197,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il ceipiste oggetto di pignoramento è una unità immobiliare per civile abitazione su tre elevazioni: piano primo, secondo e sottotetto, sita in Barcellona P.G, vico I dei Mille 8.

Il primo piano è composto da una zona giorno in un unico ambiente oltre due camere da letto e servizio igienico più un ripostiglio. E' presente un ampio balcone su entrambi i lati. Esso è autonomo sotto il profilo funzionale e in buono stato di manutenzione, con finiture, arredi e serramenti di valore medio.

Il secondo piano è composto da una zona giorno con w.c. E' presente un ampio balcone su entrambi i lati. Il sottotetto è composto da una camera da letto, un bagno e un ripostiglio.



Il piano secondo e il sottotetto presentano un uno stato di manutenzione mediocre con finiture e arredi di scarso pregio, serramenti ammalorati e privi di taglio termico, e risultano privi di riscaldamento autonomo.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1065 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 11,5 vani, rendita 623,62 Euro, indirizzo catastale: Via dei mille, piano: 1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015

Immobile costruito nel 1998.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> sottotraccia	nella media	☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> mista con recapito in collettore o rete comunale	nella media	☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	nella media	☆☆☆☆☆
Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> . con persiane	nella media	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica	nella media	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in in cucina e in bagno realizzato in ceramica	nella media	☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[80.5370 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 621314 registrata in data 06/08/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione a piano primo	99,00	x	100 %	=	99,00
Balcone piano primo	33,00	x	33 %	=	10,89
Sottotetto e terrazza	86,00	x	25 %	=	21,50
Balcone piano secondo	33,00	x	33 %	=	10,89
Abitazione a piano secondo	55,00	x	100 %	=	55,00
<b>Totale:</b>	<b>306,00</b>				<b>197,28</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: A Barcellona P.G. , zona Pozzo di Gotto, in Via dei Mille, vendesi trilocale anni '70, ubicato al secondo piano, facente parte di un piccolo edificio di tre piani senza ascensore. L'unità abitativa è così composta: ingresso-corridoio; pranzo-soggiorn

Indirizzo: via dei Mille, Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 46.000,00 pari a 460,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.case24.it](http://www.case24.it)

Descrizione: In un contesto signorile anni fine '80, vendesi appartamento a piano rialzato, composto da :ampio ingresso, pranzo-soggiorno,cucina abitabile, 2 camere, ripostiglio, 2 bagni , ampio balcone perimetrale e n° 1 posto auto scoperto di esclusiva proprietà

Indirizzo: Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2018 - Semestre 2

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 970,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

1) Dagli immobili presi in riferimento, in base agli annunci di compravendita, si ottiene un valore medio di circa 570,00 €/al mq.

2) Il valore di mercato riscontrato dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semestre 2018 dell'Agenzia del Territorio per unità immobiliari simili per tipologia in Barcellona Pozzo di Gotto varia da un minimo di €/mq. 660,00 a un massimo di €/mq 970,00;

Dai dati rilevati si desume che il valore medio di € 815,00 al mq, viene considerato come il più probabile valore di mercato per immobili nuovi e tenuto conto delle incongruenze, delle mancanze, del tipo di costruzione, delle finiture, della sua esposizione, del suo stato, utilizzando dei coefficienti di merito per valore posizionale(1), per panoramicità, orientamento e luminosità(2), per tecnologia e funzionalità (3), per tipologia (4), per stato di conservazione e manutenzione (5), per vetustà fisica (6) e per salubrità, rumorosità, comodità di parcheggio (7) si ha:

€/mq. 815,00 x 1,00/1,00 (1) x 0,95 /1,00 (2) x 0,90 /1,00 (3) x 1,25/1,25 (4)x1,00 0/1,00 (5) x 0,80/1,00 (6) x 0,9/1,00 (7) = €/mq. 815,00x 0,62=€/mq. 505,30

Pertanto da una media tra il valore del punto 1) di 570,00 €/mq e quello del punto 2) di 505,30 €/mq., si ottiene un valore pari a circa €/mq. 538,00 , che viene preso in considerazione come il più probabile di mercato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,28 x 538,00 = **106.136,64**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:





**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **106.136,64**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **106.136,64**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesso che:

- il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione;
- il valore di vendita forzata considera le circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o è impedito il compimento di un appropriato valore di marketing. In queste circostanze il prezzo concordato dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un adeguato marketing. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle della definizione del valore di mercato. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore (come nel caso delle esecuzioni immobiliari). Di conseguenza il valore di vendita forzata non può essere considerato una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo uno scambio. I procedimenti di valutazione sono strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato.

Gli international valuation standards considerano gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato ( o market approach);
- l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach);
- il cost approach o metodo del costo ( di costruzione deprezzato).

Effettuata la descrizione del cespite, per la sua valutazione il criterio di stima usato per determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame, è il metodo del confronto, altrimenti detto "metodo sintetico comparativo parametrico semplificato", che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canoni noti.

Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico - economiche degli immobili. Il metodo, si basa dunque, sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Il metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, tenendo conto delle caratteristiche simili e non a quelle dell'immobile in oggetto, quali l'epoca di costruzione, la tipologia, l'esposizione, lo stato di rifinitura, la conservazione e la manutenzione.

Naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni o annunci rilevati e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Il market comparison approach (MCA) o sales comparison approach è un esempio di una tipica elaborazione stimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione stimativa. Il sistema di stima al pari di MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Si tratta di un sistema di equazioni riguardanti confronti tra il singolo immobile di confronto rilevato e l'immobile da valutare. L'equazione elementare afferma il principio secondo cui la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze negli ammontare delle caratteristiche possedute dagli immobili.

In conclusione il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche



immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.....);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali,
- 6) la redazione della tabella di valutazione
- 7) la sintesi valutativa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Italcasa, Grimaldi immobiliare, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate/ Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2018 II semestre, ed inoltre: Siti web: Idealista, casa.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	197,28	0,00	106.136,64	106.136,64
				<b>106.136,64 €</b>	<b>106.136,64 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 106.136,64**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 762,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,64**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.374,00**

data 30/09/2019

il tecnico incaricato  
Ing. Rosanna Nastasi

