
TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
Banca di Credito Cooperativo San Marco di Calatabiano
contro



N. Gen. Rep. **000164/12**

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Domenico Mangano
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2785
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1980
C.F. MNGDNC76L02F158C - P.Iva 02762920839

con studio in Messina (Messina) Via Ghibellina 131
telefono: 090672228
cellulare: 3281861910
fax: 090364154
email: mangano.domenico@alice.it
p.e.c.:domenico.mangano@ingpec.eu

**Beni in Messina (Messina) Via Giuseppe La Farina
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Giuseppe La Farina.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile ha una superficie coperta adibita a residenza di 112 mq circa. Costituisce altresì pertinenza dell'appartamento una veranda, con ingresso dalla Via Reggio Calabria, della superficie di 24 mq circa. L'appartamento nel complesso è composto da un ingresso, due piccole cucine-pranzo, un soggiorno, due camere da letto, due wc e un lavatoio esterno. La distribuzione degli ambienti è tale da permettere la divisione dell'appartamento in due mini appartamenti. L'accesso avviene tramite vano scala condominiale e dalla veranda direttamente dalla Via Reggio Calabria. L'immobile è stato realizzato nel 1923 utilizzando il sistema misto c.a. e muratura. L'intero immobile sviluppa una superficie commerciale di 119,03 mq. Lo stato di conservazione può considerarsi buono, nonostante in alcune zone vi siano tracce di danni provocati dall'umidità in data anteriore al rifacimento delle facciate effettuate a spese del proprietario. In uno dei due bagni vi sono tracce di umidità ascrivibili alla mancanza di aereazione. Nella veranda è presente una struttura in legno, probabilmente di una tettoia, in corso di smontaggio. (cfr. All_documentazione_fotografica).

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] foglio 237 mappale 164 subalterno 10, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5 vani, posto al piano T, -rendita: 222,08.

Coerenze: Confinante con distacco da altro fabbricato, appartamento interno 41, appartamento interno 43, androne, vano scala e via Reggio Calabria.

Note: (cfr. All_cat_1 e All_cat_5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto numero 1 è costituito da un immobile facente parte di un edificio il cui ingresso principale si trova su Via Giuseppe La Farina n.ro 206 nel comune di Messina (isolato 10). Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All. cat_4) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla strada comunale che è anche una delle più importanti arterie cittadine (cfr. All_documentazione_fotografica).

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con passaggio di mezzi pesanti diretti alla zona industriale e in caso di inagibilità del porto sito in località Tremestieri con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), stadio (buono), vigili del fuoco (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3,0), tram (0,1), porto (3,2), autobus (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED]

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da: Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI - VIA UGO BASSI 126 S1, contro [REDACTED]** con atto iscritto a Messina in data 05/03/2007 ai nn. 9597/2357

importo ipoteca: 4420,30

importo capitale: 2210,15

Richiesta di iscrizione di ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73. L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori.(cfr. All_documentazione_ipocatastale).

Iscrizione legale (Attiva) derivante da: Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI - VIA UGO BASSI 126 S1, contro [REDACTED]**, con atto iscritto a Messina in data 04/02/2006 ai nn. 4522/1317

importo ipoteca: 5507,08

importo capitale: 2753,54

Richiesta di iscrizione di ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73. L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori. (cfr. All_documentazione_ipocatastale).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca di Credito Cooperativo San Marco di Calatabiano contro [REDACTED] firma di [REDACTED] data 16/03/2012 trascritto a Messina in data 31/05/2012 ai nn. 14110/11406 - (cfr. All_documentazione_ipocatastale).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. derivante da: Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. a favore di Masano Ottavio contro [REDACTED] a firma di Giovanni Previti e Cristina Ponzio in data 01/02/2013 - Con atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. gli Avvocati Giovanni Previti e Cristina Ponzio, poichè il sig. Masano Ottavio vanta dei crediti pari a €16.318,51 nei confronti della Sig.ra [REDACTED] chiedono di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dell'immobile. Tali crediti sono stati riconosciuti in virtù della sentenza n. 2563/2005 emessa il 11/07/2005 dal Tribunale di Messina sez. Lavoro rilasciata in forma esecutiva il 19/07/2005 e notificata in data 11/10/2005.

(cfr. All_documentazione_ipocatastale).

Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. derivante da: Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. a favore di Mazzeo Giuseppe contro [REDACTED] a firma di Giovanni Previti e Cristina Ponzio in data 06/12/2012 - Con atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. gli Avvocati Giovanni Previti e Cristina Ponzio, poichè il sig. Mazzeo Giuseppe vanta dei crediti pari a € 23.155,68 nei confronti della Sig.ra [REDACTED] chiedono di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dell'immobile. Tali crediti sono stati riconosciuti in virtù della sentenza n. 367/2010 emessa il 15/02/2010 dal Tribunale di Messina sez. Lavoro rilasciata in forma esecutiva il 09/04/2010 e notificata in data 25/05/2010.

(cfr. All_documentazione_ipocatastale).

Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. derivante da: Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. a favore di Minutoli Giovanni contro [REDACTED] a firma di Giovanni Previti e Cristina Ponzio in data 06/12/2012 - Con atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. gli Avvocati Giovanni Previti e Cristina Ponzio, poichè il sig. Minutoli Giovanni vanta dei crediti pari a € 25.223,24 nei confronti della Sig.ra [REDACTED] chiedono di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dell'immobile. Tali crediti sono stati riconosciuti in virtù della sentenza n. 367/2010 emessa il 15/02/2010 dal Tribunale di Messina sez. Lavoro rilasciata in forma esecutiva il 09/04/2010 e notificata in data 25/05/2010.

(cfr. All_documentazione_ipocatastale).

Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. derivante da: Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. a favore di Darone Nicola [REDACTED] a firma di Giovanni Previti e Cristina Ponzio in data 06/12/2012 - Con atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. gli Avvocati Giovanni Previti e Cristina Ponzio, poichè il sig. Darone Nicola vanta dei crediti pari a €16.168,93 nei confronti della Sig.ra [REDACTED] chiedono di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dell'immobile. Tali crediti sono stati riconosciuti in virtù della sentenza n. 367/2010 emessa il 15/02/2010 dal Tribunale di Messina sez. Lavoro rilasciata in forma esecutiva il 09/04/2010 e notificata in data 25/05/2010.

(cfr. All_documentazione_ipocatastale).

Intervento di procedura immobiliare derivante da: Ricorso per intervento di procedura immobiliare a favore di Riscossione Sicilia s.p.a. contro [REDACTED] a firma di Lo Presti Emilia in data 01/03/2013 - Con atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. la Riscossione Sicilia s.p.a. per mezzo del procuratore speciale Lo Presti Emilia vanta dei crediti pari a €26.442,76 nei confronti della Sig.ra [REDACTED] chiede di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dell'immobile. (cfr. All_documentazione_ipocatastale).

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Per quanto riguarda la Sanatoria Edilizia (L.n° 47/85) dalla lettura della documentazione emerge che con nota del 17/09/2007 (prot. 7427/3947) il Comune di Messina invitava la sig.ra [REDACTED] a produrre entro tre mesi dalla notifica, pena l'improcedibilità della domanda, una serie di documenti necessari per proseguire il corretto iter. Dalla documentazione esaminata non è stata prodotta alcuna integrazione per cui si doveva avviare il procedimento di diniego con conseguente trasmissione degli atti all'Ufficio Vigilanza Urbanistica per gli adempimenti di competenza. Ad oggi neanche quest'ultima parte della procedura è stata avviata per cui, sentito in via informale, il parere degli uffici competenti si potrebbe concludere positivamente l'iter della sanatoria.

Per cui, qualora gli uffici competenti lo ritenessero opportuno, si dovrebbero produrre i documenti a suo tempo richiesti. (cfr. All_Documentazione_Urbanistica)

Aggiornamento pratica di sanatoria con eventuali sanzioni o demolizione del manufatto: €3,500.00

Oneri totali: €3,500.00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal confronto planimetrico tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale del 1986 si mette in evidenza una diversa distribuzione dei vani. Regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art.9 L.R. 37/85 in sanatoria). Sarà necessario presentare presso gli uffici competenti la planimetria con la nuova distribuzione degli ambienti pagando una modica sanzione.

Presentazione progetto secondo quanto previsto dall'Art.9 L.R. 37/85 in sanatoria + sanzione: €1,000.00

Oneri totali: €1,000.00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal confronto planimetrico tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale del 1986 si mette in evidenza una diversa distribuzione dei vani. Regolarizzabili mediante dopo la definizione della pratica di sanatoria per l'ampliamento e dopo la presentazione della pratica urbanistica (Art. 9 L.R. 37/85 in sanatoria) per la nuova distribuzione dei vani, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Aggiornamento planimetria catastale: €500.00

Oneri totali: €500.00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€162.00**

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**

Ulteriori avvertenze: Ad oggi il condominio ha due cause in corso:

- un ex art. 700 con i sigg. [REDACTED];

- un ex art. 1130 in cui il C.T.U. ha depositato la relazione in data 18.02.2013.

In particolare i lavori straordinari riguardanti la facciata ed il tetto, come da computo metrico depositato, incidono sull'unità immobiliare per una cifra pari a circa €22.000.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(cfr. All_documentazione_ipocatastale e All_documentazione_catastale)

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 14/04/2003 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di dott.ssa Concetta Zappalà in data 17/03/2003 ai nn. 694 trascritto a Messina in data 14/04/2003 ai nn. 10458/8367 Proprietà per 1/1. Il giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concetta Zappalà trasferisce alla Sig.ra [REDACTED], l'immobile oggetto di stima per il prezzo offerto e pagato di € 53.000,00. L'immobile viene trasferito con i diritti condominiali pro quota.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] dal 07/02/1977 al 14/04/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Nicolino Filloramo in data 08/01/1977 trascritto a Messina in data 07/02/1977 ai nn. 2319/2562. Con tale atto si trasferisce la proprietà alla sig.ra [REDACTED] e il venditore viene individuato nel sig. [REDACTED]. Nell'atto di vendita non viene indicato il regime patrimoniale della sig.ra [REDACTED]. [REDACTED] Si rileva che non risulta trascritto in favore del sig. [REDACTED] alcun atto di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato (isolato 10) è stato costruito nel 1923 dal Ministero dei Lavori Pubblici - Ufficio Speciale del Genio Civile in forza delle Opere Dipendenti dal Terremoto del 28 Dicembre 1908.

Il fabbricato è stato ceduto al Comune di Messina e conseguentemente trasferito all'Istituto Fascista Autonomo per le case Popolari della Provincia di Messina in data 03/06/1942 (XX anno era fascista).

La struttura è in cemento armato e muratura di laterizi con solaio e scale in c.a. e si compone di 6 palazzine e 48 appartamenti. L'isolato ha una superficie complessiva di 3757 mq di cui 2930,40 mq coperti e 826,60 mq scoperti, con cantinati di 1465,20 mq. L'unità immobiliare oggetto di stima è individuata al n.ro 42 è fu venduta al sig. Fenga Ernesto di Antonino prima della cessione al Comune di Messina.

Visto l'anno di costruzione non era obbligatoria la richiesta di conformità, dalle ricerche effettuate non risultano richieste di agibilità e abitabilità nel corso degli anni.

Per quanto riguarda il regolamento di comproprietà per le case economiche dell'isolato 10 (29° gruppo) del piano regolatore di Messina si riporta quanto segue: a tutti gli effetti del contratto di vendita delle case economiche, i tre fabbricati costituenti il ventinovesimo gruppo (isolato 10) si considerano formanti un unico isolato e pertanto sono di proprietà comune ed indivisibile fra tutti gli appartamenti ricadenti in detto isolato: i quattro portoni di ingresso, i relativi androni di entrata, i tre cortili interni dei tre fabbricati, i passaggi coperti e scoperti non attribuiti agli appartamenti ed i locali di portineria della consistenza di due vani, ingresso, cucina, w.c., disimpegno ed annesso giardinetto. A tutto ciò si aggiungono gli impianti di acqua, di luce e di fognatura esistenti.

P.E. n. Sanatoria Edilizia legge 28 febbraio 1985 n.47 per lavori di costruzione abusiva di un vano adibito a lavatoio nel cortile di proprietà intestata a Ciralo Carmela. Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 30/09/1986- n. prot. 6378/7427. Con tale pratica è stato avviato l'iter di sanatoria, in quanto nel 1982, nel cortile di proprietà sito in Messina via Toscana is. 10 è stato realizzato un vano adibito a lavatoio della superficie di mq 7.00 circa. Dalla lettura della pratica di sanatoria emerge che con nota del 17/09/2007 (prot. 7427/3947) il Comune di Messina invitava la sig.ra Ciralo Carmela a produrre entro tre mesi dalla notifica, pena l'improcedibilità della domanda, una serie di documenti necessari per proseguire il corretto iter. Dalla documentazione esaminata non è stata prodotta alcuna integrazione per cui si doveva avviare il procedimento di diniego con conseguente trasmissione degli atti all'Ufficio Vigilanza Urbanistica per gli adempimenti di competenza. Ad oggi neanche quest'ultima parte della procedura è stata avviata per cui, sentito in via informale, il parere degli uffici competenti si potrebbe concludere positivamente l'iter della sanatoria.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Giuseppe La Farina.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile ha una superficie coperta adibita a residenza di 112 mq circa. Costituisce altresì pertinenza dell'appartamento una veranda, con ingresso dalla Via Reggio Calabria, della superficie di 24 mq circa. L'appartamento nel complesso è composto da un ingresso, due piccole cucine-pranzo, un soggiorno, due camere da letto, due wc e un lavatoio esterno. La distribuzione degli ambienti è tale da permettere la divisione dell'appartamento in due mini appartamenti. L'accesso avviene tramite vano scala condominiale e dalla veranda direttamente dalla Via Reggio Calabria. L'immobile è stato realizzato nel 1923 utilizzando il sistema misto c.a. e muratura. L'intero immobile sviluppa una superficie commerciale di 119,03 mq. Lo stato di conservazione può considerarsi buono nonostante in alcune zone vi siano tracce di danni provocati dall'umidità in data anteriore al rifacimento delle facciate effettuate a spese del proprietario. In uno dei due bagni vi sono tracce di umidità ascrivibili alla mancanza di aereazione. Nella veranda è presente una struttura in legno, probabilmente di una tettoia, in corso di smontaggio. (cfr. All_documentazione_fotografica).

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] foglio 237 mappale 164 subalterno 10, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5 vani, posto al piano T, - rendita: 222,08.

Coerenze: Confinante con distacco da altro fabbricato, appartamento interno 41, appartamento interno 43, androne, vano scala e via Reggio Calabria.

Note: (cfr. All_cat_1 e All_cat_5).

L'edificio è stato costruito nel 1923.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 42 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.95 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.D.R. n. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona B3b - Di particolare interesse tipologico.

Norme tecniche ed indici: art. 38 bis Zone B3b - Di particolare interesse tipologico

Comprendono zone del centro urbano caratterizzate da un tessuto edilizio nel quale si distingue la tipologia dell'isolato messinese con corte o attraversamenti, di notevole interesse urbanistico ed ambientale. Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro conservativo e variazione delle destinazioni d'uso limitatamente ad attività complementari alla residenza (studi professionali, bar ed attività artigianali) con esclusione di attività artigianali rumorose e/o comunque inquinanti. Non è ammesso alcun incremento dei volumi esistenti. Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.24 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	111,77	1,00	111,77
Veranda	Sup. reale lorda	7,26	1,00	7,26
	Sup. reale lorda	119,03		119,03

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente e scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: buone.
Note: E' una delle poche parti dell'edificio in cui la facciata esterna sia in buone condizioni. La proprietaria ha eseguito a proprie spese il rifacimento della stessa.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle in ceramica e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per l'unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. Trattasi invero di una valutazione alquanto difficile soprattutto in considerazione dello stato di fatto.

E' quindi ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di tipo residenziale presenti nella zona. Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in Estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare. La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alla determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adatterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

$$D = \text{domanda del bene} - O = \text{offerta del bene} - V_m = \text{valore di mercato } V_m = f(D, O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili (tipologia residenziale) nella città di Messina, ed in particolare nella zona di interesse, ossia Viale La Farina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

"L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo"

del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: "le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".

Vi è da sottolineare soprattutto che "gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nel comune di Messina nella zona di Via La Farina, secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito:

- Fascia/zona: Centrale;
- Tipologia: Abitazioni Civili di tipo economico;
- Stato conservativo: Normale;
- Valore Mercato (minimo) (€/mq): 1.300;
- Valori Mercato (massimo) (€/mq): 1.950;
- Superficie: Lorda.

I valori precedenti sono riferiti al primo semestre 2012.

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita .

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari:

Habitando:	(€/mq): 1.220,00 (medio);
RE AGENCY:	(€/mq): 1610,00;
REMAX:	(€/mq): 1.550,00;
Mediocasa:	(€/mq): 1.135,00;
Tringali Case:	(€/mq): 1.340,00 (medio);
Privato:	(€/mq): 1.500,00 (medio);
Gienne Immobiliare:	(€/mq): 1.500,00;
Domus Panarea	(€/mq): 1.055,00;

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento.

Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per munti di merito secondo il procedimento moltiplicativo, il valore medio unitario per l' appartamento è di 1.360,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando le diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio.

Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e)$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e

applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condominii e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo”.

In materia, occorre precisare:

1. in sede di stima, non sempre e non tutti i coefficienti di differenziazione vanno utilizzati;
2. ai coefficienti principali e supplementari non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti: infatti, l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti altera in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti;
3. i coefficienti di differenziazione elencati sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato: eccezionalmente il perito dovrà modificarli a suo giudizio in presenza di particolari caratteristiche o posizioni dell'immobile o di difformi apprezzamenti del mercato locale, specie per le pertinenze;
4. è da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica e onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegno; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili;
5. le pertinenze devono essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dall'unità principale cui servono: la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale.

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** che tengono conto della panoramicità, della luminosità e del soleggiamento del manufatto;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:
 - criterio che considera la qualità edilizia e tipologica dell'immobile (signorile; media; economica);
 - criterio riferito all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo dell'immobile (nuovo o ristrutturato, recente, usato, da ristrutturare);
- le caratteristiche **produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 1.360,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle allegate si ottiene quanto segue:

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = K_{pe1} * K_{pe2} = 1,1195$;
- Posizionali intrinseche: $K_{p1} = 0,97$;
- Intrinseche: $K_i = K_{ie} * K_{iui} \quad (K_{ie} = K_{ie1} * K_{ie2} * K_{ie3} * K_{ie4} - K_{iui} = K_{iui1} * K_{iui2} * K_{iui3}) = 0,5103$;
- Produttive: $K_{pui} = 0,99$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,5486$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 746,10$ euro/mq comm.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Messina, Istituto Autonomo Case Popolari di Messina.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti di seguito calcolate.

Consistenza immobiliare

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del *Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006*".

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio" ossia è un appartamento compreso in un edificio ad uso residenziale.

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Criteri di misurazione adottati

La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile. La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali infatti vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Inoltre sia per la determinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavei, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento”.

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nei paragrafi 5 - 9 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Superficie Utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

Ricapitolando si avrà:

- Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.
- Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale arrotondata per eccesso di mq 119,03.

In particolare

- Superficie lorda vani principali e accessori diretti = 111,77 mq;
- Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento = 7,26 mq;
- Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie = 0,00 mq.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	111,77	€746.10	€83,391.15
Veranda	7,26	€746.10	€5,416.66
	119,03		€88,807.80

- Valore corpo:	€88,807.80
- Valore accessori:	€0.00
- Valore complessivo intero:	€88,807.80
- Valore complessivo diritto e quota:	€88,807.80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	119,03	€88,807.80	€88,807.80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€13,321.17

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€5,000.00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€75,486.63

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€70,486.63

**Beni in Messina (Messina) Via Giuseppe La Farina
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Giuseppe La Farina.

L'immobile si trova al piano primo di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile ha una superficie coperta adibita a residenza di 106 mq circa. Costituiscono altresì pertinenza dell'appartamento tre piccoli balconi della superficie complessiva di 4 mq circa. L'appartamento nel complesso è composto da un ampio ingresso che immette direttamente nel salone, un'ampia cucina, due camere da letto un ripostiglio e un wc. L'accesso avviene tramite vano scala condominiale. Non è presente l'ascensore.

L'immobile è stato realizzato nel 1923 utilizzando il sistema misto c.a. e muratura. L'intero immobile sviluppa una superficie commerciale di 107,36 mq. L'immobile si trova in ottime condizioni. (cfr. All_documentazione_fotografica).

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] foglio 237 mappale 164 subalterno 15, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: 222,08.

Coerenze: Confinante con distacco da altro fabbricato, appartamento interno 46, appartamento interno 48, androne, vano scala e via Reggio Calabria.

Note: Con la procedura è stato necessario redigere la planimetria catastale in quanto mancante. Ciò ha comportato una modifica della consistenza e quindi della rendita rispetto ai dati catastali alla data del pignoramento (cfr. All_cat_2, All_cat_3 e All_cat_6).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto numero 2 è costituito da un immobile facente parte di un edificio il cui ingresso principale si trova su Via Giuseppe La Farina n.ro 206 nel comune di Messina (isolato 10). Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_cat_4) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla strada comunale che è anche una delle più importanti arterie cittadine (cfr. All_documentazione_fotografica).

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con passaggio di mezzi pesanti diretti alla zona industriale e in caso di inagibilità del porto sito in località Tremestieri con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), stadio (buono), vigili del fuoco (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3,0), tram (0,1), porto (3,2), autobus (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] germano della sig.ra [REDACTED] con contratto di comodato d'uso.

Il contratto di comodato di immobile ad uso abitativo è stato redatto in data 02/04/2003 tra la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED]. La durata del contratto viene stabilita in anni 1 con decorrenza dal 01/04/2003 e scadenza il 31/03/2004. Il contratto è tacitamente rinnovabile di anno in anno qualora non intervenga disdetta da inviarsi a cura di una delle due parti con lettera raccomandata con un preavviso di almeno tre mesi. Il contratto è stato registrato in Messina in data 10/04/2003 al n.ro 2401 serie 3. (cfr. All_documentazione_varia).

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI - VIA UGO BASSI 126 S1, contro** [REDACTED] con atto iscritto a Messina in data 04/02/2006 ai nn. 4522/1317
importo ipoteca: 5507,08
importo capitale: 2753,54

Richiesta di iscrizione di ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73. L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori. (cfr. All_documentazione_ipocatastale).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca di Credito Cooperativo San Marco di Calatabiano contro [REDACTED] a firma di Maria Russo in data 16/03/2012 trascritto a Messina in data 31/05/2012 ai nn. 14110/11406 - (cfr. All_documentazione_ipocatastale).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. derivante da Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. a favore di Masano Ottavio contro [REDACTED] a firma di Giovanni Previti e Cristina Ponzio in data 01/02/2013 - Con atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. gli Avvocati Giovanni Previti e Cristina Ponzio, poichè il sig. Masano Ottavio vanta dei crediti pari a €16.318,51 nei confronti della Sig.ra [REDACTED] chiedono di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dell'immobile. Tali crediti sono stati riconosciuti in virtù della sentenza n. 2563/2005 emessa il 11/07/2005 dal Tribunale di Messina sez. Lavoro rilasciata in forma esecutiva il 19/07/2005 e notificata in data 11/10/2005.
(cfr. All_documentazione_ipocatastale).

Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. derivante da Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. a favore di Mazzeo Giuseppe contro [REDACTED] a firma di Giovanni Previti e Cristina Ponzio in data 06/12/2012 - Con atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. gli Avvocati Giovanni Previti e Cristina Ponzio, poichè il sig. Mazzeo Giuseppe vanta dei crediti pari a € 23.155,68 nei confronti della Sig.ra [REDACTED] chiedono di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dell'immobile. Tali crediti sono stati riconosciuti in virtù della sentenza n. 367/2010 emessa il 15/02/2010 dal Tribunale di Messina sez. Lavoro rilasciata in forma esecutiva il 09/04/2010 e notificata in data 25/05/2010.
(cfr. All_documentazione_ipocatastale).

Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. derivante da Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. a favore di Minutoli Giovanni contro [REDACTED] a firma di Giovanni Previti e Cristina Ponzio in data 06/12/2012 - Con atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. gli Avvocati Giovanni Previti e Cristina Ponzio, poichè il sig. Minutoli Giovanni vanta dei crediti pari a € 25.223,24 nei confronti della Sig.ra [REDACTED] chiedono di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dell'immobile. Tali crediti sono stati riconosciuti in virtù della sentenza n. 367/2010 emessa il 15/02/2010 dal Tribunale di Messina sez. Lavoro rilasciata in forma esecutiva il 09/04/2010 e notificata in data 25/05/2010.

(cfr. All_documentazione_ipocatastale).

Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. derivante da Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. a favore di Darone Nicola contro [REDACTED] a firma di Giovanni Previti e Cristina Ponzio in data 06/12/2012 - Con atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. gli Avvocati Giovanni Previti e Cristina Ponzio, poichè il sig. Darone Nicola vanta dei crediti pari a €16.168,93 nei confronti della Sig.ra [REDACTED] chiedono di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dell'immobile. Tali crediti sono stati riconosciuti in virtù della sentenza n. 367/2010 emessa il 15/02/2010 dal Tribunale di Messina sez. Lavoro rilasciata in forma esecutiva il 09/04/2010 e notificata in data 25/05/2010.

(cfr. All_documentazione_ipocatastale).

Intervento di procedura immobiliare derivante da Ricorso per intervento di procedura immobiliare a favore di Riscossione Sicilia s.p.a. contro [REDACTED] a firma di Lo Presti Emilia in data 01/03/2013 - Con atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2012 R.G.Es.Imm. la Riscossione Sicilia s.p.a. per mezzo del procuratore speciale Lo Presti Emilia vanta dei crediti pari a €26.442,76 nei confronti della Sig.ra [REDACTED] chiede di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dell'immobile. (cfr. All_documentazione_ipocatastale).

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal confronto effettuato tra il rilievo eseguito nel corso della procedura (si ricorda la mancanza di elaborato planimetrico presso il catasto) e la planimetria risalente all'anno di costruzione (1923) si è riscontrata una differenza distributiva dei vani.

Dalle ricerche effettuate presso gli organi comunali competenti non è stato trovato alcun progetto in merito. Comunque non è da escludersi l'eventualità che le modifiche siano avvenute prima del 1967.

Comunque a parere dello scrivente per una migliore congruenza fra quanto presente negli uffici urbanistici e al catasto sarebbe più opportuno prevedere un aggiornamento planimetrico con un pagamento di una piccola sanzione e con la distribuzione dei vani attuali.

Il tutto è regolarizzabile mediante Comunicazione Opere Interne (Art.9 L.R. 37/85 in sanatoria)

Presentazione progetto secondo quanto previsto dall'Art.9 L.R. 37/85 in sanatoria + sanzione: €1,000.00

Oneri totali: €1,000.00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€186.00

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
Ulteriori avvertenze: Ad oggi il condominio ha due cause in corso:
- un ex art. 700 con i sigg. Ciappina;
- un ex art. 1130 in cui il C.T.U. ha depositato la relazione in data 18.02.2013.
In particolare i lavori straordinari riguardanti la facciata ed il tetto, come da computo metrico depositato, incidono sull'unità immobiliare per una cifra pari a circa €22.000.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(cfr. All_documentazione_ipocatastale e All_documentazione_catastale)

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 14/04/2003 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma della Dott.ssa Concetta Zappalà in data 17/03/2003 ai nn. 694 trascritto a Messina in data 14/04/2003 ai nn. 10458/8367 Proprietà per 1/1. Il giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concetta Zappalà trasferisce alla Sig.ra [REDACTED] immobile oggetto di stima per il prezzo offerto e pagato di €57.000,00. L'immobile viene trasferito con i diritti condominiali pro quota.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 16/08/1973 al 14/04/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Arrigo in data 27/07/1973 trascritto a Messina in data 16/08/1973 ai nn. 15437/13055 Con tale atto si trasferisce la proprietà alla sig.ra [REDACTED] e i venditori vengono individuati nei sig.ri Lo Turco Giovanna e Lo Turco Francesco. Si rileva che non risulta trascritto in favore del sig. [REDACTED] alcun atto di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato (isolato 10) è stato costruito nel 1923 dal Ministero dei Lavori Pubblici - Ufficio Speciale del Genio Civile in forza delle Opere Dipendenti dal Terremoto del 28 Dicembre 1908.

Il fabbricato è stato ceduto al Comune di Messina e conseguentemente trasferito all'Istituto Fascista Autonomo per le case Popolari della Provincia di Messina in data 03/06/1942 (XX anno era fascista).

La struttura è in cemento armato e muratura di laterizi con solaio e scale in c.a. e si compone di 6 palazzine e 48 appartamenti. L'isolato ha una superficie complessiva di 3757 mq di cui 2930,40 mq coperti e 826,60 mq scoperti, con cantinati di 1465,20 mq. L'unità immobiliare oggetto di stima è individuata al n.ro 47 è fu venduta al sig. Sollima Felice fu Giovanni prima della cessione al Comune di Messina.

Visto l'anno di costruzione non era obbligatoria la richiesta di conformità, dalle ricerche effettuate non risultano richieste di agibilità e abitabilità nel corso degli anni.

A tutti gli effetti del contratto di vendita delle case economiche, i tre fabbricati costituenti il ventinovesimo gruppo (isolato 10) si considerano formanti un unico isolato e pertanto sono di proprietà comune ed indivisibile fra tutti gli appartamenti ricadenti in detto isolato: i quattro portoni di ingresso, i relativi androni di entrata, i tre cortili interni dei tre fabbricati, i passaggi coperti e scoperti non attribuiti agli appartamenti ed i locali di portineria della consistenza di due vani, ingresso, cucina, w.c., disimpegno ed annesso giardinetto. A tutto ciò si aggiungono gli impianti di acqua, di luce e di fognatura esistenti.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Giuseppe La Farina.

L'immobile si trova al piano primo di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile ha una superficie coperta adibita a residenza di 106 mq circa. Costituiscono altresì pertinenza dell'appartamento tre piccoli balconi della superficie complessiva di 4 mq circa. L'appartamento nel complesso è composto da un ampio ingresso che immette direttamente nel salone, un'ampia cucina, due camere da letto un ripostiglio e un wc. L'accesso avviene tramite vano scala condominiale. Non è presente l'ascensore.

L'immobile è stato realizzato nel 1923 utilizzando il sistema misto c.a. e muratura. L'intero immobile sviluppa una superficie commerciale di 107,36 mq. L'immobile si trova in ottime condizioni. (cfr. All_documentazione_fotografica).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 237 mappale 164 subalterno 15, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: 222,08.

Coerenze: Confinante con distacco da altro fabbricato, appartamento interno 48, appartamento interno 46, androne, vano scala e via Reggio Calabria.

Note: Con la procedura è stato necessario redigere la planimetria catastale in quanto mancante. Ciò ha comportato una modifica della consistenza e quindi della rendita rispetto ai dati catastali alla data del pignoramento (cfr. All_cat_2, All_cat_3 e All_cat_6).

L'edificio è stato costruito nel 1923.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 47 di interno, ha un'altezza interna di circa 3.20 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.D.R. n. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona B3b - Di particolare interesse tipologico.

Norme tecniche ed indici: **art. 38 bis Zone B3b - Di particolare interesse tipologico**

Comprendono zone del centro urbano caratterizzate da un tessuto edilizio nel quale si distingue la tipologia dell'isolato messinese con corte o attraversamenti, di notevole interesse urbanistico ed ambientale.

Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro conservativo e variazione delle destinazioni d'uso limitatamente ad attività complementari alla residenza (studi professionali, bar ed attività artigianali) con esclusione di attività artigianali rumorose e/o comunque inquinanti. Non è ammesso alcun incremento dei volumi esistenti.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.24 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	106,07	1,00	106,07
Balconi	Sup. reale lorda	1,29	1,00	1,29
	Sup. reale lorda	107,36		107,36

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. e muratura collaborante, condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante scorrevoli e fissi, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattonelle in ceramica e tinteggiatura, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per l'unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. Trattasi invero di una valutazione alquanto difficile soprattutto in considerazione dello stato di fatto.

E' quindi ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di tipo residenziale presenti nella zona. Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, *la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in Estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare. La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alla determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D = domanda del bene - O = offerta del bene - V_m = valore di mercato $V_m = f(D, O)$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adatterà il metodo di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili (tipologia residenziale) nella città di Messina, ed in particolare nella zona di interesse, ossia Via La Farina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita .

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza”.

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *“le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)”.*

Vi è da sottolineare soprattutto che *“gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale”.*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nel comune di Messina nella zona di Via La Farina, secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito:

- Fascia/zona: Centrale;
- Tipologia: Abitazioni Civili di tipo economico;
- Stato conservativo: Normale;
- Valore Mercato (minimo) (€/mq): 1.300;
- Valori Mercato (massimo) (€/mq): 1.950;
- Superficie: Lorda.

I valori precedenti sono riferiti al primo semestre 2012.

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita .

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari:

Habitando: (€/mq): 1.220,00 (medio);
RE AGENCY: (€/mq): 1610,00;
REMAX: (€/mq): 1.550,00;

Mediocasa:	(€/mq): 1.135,00;
Tringali Case:	(€/mq): 1.340,00 (medio);
Privato:	(€/mq): 1.500,00 (medio);
Gienne Immobiliare:	(€/mq): 1.500,00;
Domus Panarea	(€/mq): 1.055,00;

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento.

Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per munti di merito secondo il procedimento moltiplicativo, il valore medio unitario per l' appartamento è di 1.360,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando le diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: V_m di stima = V_{medio} * K.
I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

“I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell’immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall’anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell’equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l’equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo”.

In materia, occorre precisare:

1. in sede di stima, non sempre e non tutti i coefficienti di differenziazione vanno utilizzati;
2. ai coefficienti principali e supplementari non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti: infatti, l’aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti altera in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti;
3. i coefficienti di differenziazione elencati sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato: eccezionalmente il perito dovrà modificarli a suo giudizio in presenza di particolari caratteristiche o posizioni dell’immobile o di difformi apprezzamenti del mercato locale, specie per le pertinenze;
4. è da escludere che all’interno di un’unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica e onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l’altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili;
5. le pertinenze devono essere oggetto dell’applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dall’unità principale cui servono: la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell’unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all’unità principale.

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** considerano la localizzazione dell’immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell’immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** che tengono conto della panoramicità, della luminosità e del soleggiamento del manufatto;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell’immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:
 - criterio che considera la qualità edilizia e tipologica dell’immobile (signorile; media; economica);
 - criterio riferito all’epoca di costruzione e allo stato manutentivo dell’immobile (nuovo o ristrutturato, recente, usato, da ristrutturare);

- le caratteristiche **produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 1.360,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle allegate si ottiene quanto segue:

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = K_{pe1} * K_{pe2} = \mathbf{1,1195}$;
- Posizionali intrinseche: $K_{p1} = \mathbf{0,97}$;
- Intrinseche: $K_i = K_{ie} * K_{iui} = \mathbf{0,6666}$; ($K_{ie} = K_{ie1} * K_{ie2} * K_{ie3} * K_{ie4} - K_{iui} = K_{iui1} * K_{iui2} * K_{iui3}$)
- Produttive: $K_{pui} = \mathbf{0,97}$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = \mathbf{0,7021}$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = \mathbf{954,856}$ euro/mq comm.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Messina, Istituto Autonomo Case Popolari.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti (di seguito si riporta il metodo di calcolo):

Consistenza immobiliare

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006".

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio" ossia è un appartamento compreso in un edificio ad uso residenziale.

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Criteri di misurazione adottati

La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile. La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali infatti vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Inoltre sia per la determinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento”.

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nei paragrafi 5 - 9 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006.

Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazze e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Superficie Utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

Ricapitolando si avrà:

- Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.
- Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale arrotondata per eccesso di mq 107,36.

In particolare

- Superficie lorda vani principali e accessori diretti = 106,07 mq;
- Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento = 1,29 mq;
- Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie = 0,00 mq.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	106,07	€954.86	€101,281.58
Balconi	1,29	€954.86	€1,228.90
	107,36		€102,510.48

- Valore corpo:	€102,510.48
- Valore accessori:	€0.00
- Valore complessivo intero:	€102,510.48
- Valore complessivo diritto e quota:	€102,510.48

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	107,36	€102,510.48	€102,510.48

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€15,376.57

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€1,000.00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€87,133.90

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€86,133.90

il perito
Ing. Domenico Mangano

PARTICELLA 164 – SUB 10 (PIANO TERRA)

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe₁		
<i>Caratteristica</i>	<i>Distanza</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– Kpe₂		
<i>Positiva</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
Negativa		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Tabella dei coefficienti delle caratteristiche Posizionali estrinseche

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi₁		
<i>Di visuale</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

Tabella dei coefficienti delle caratteristiche Posizionali intrinseche

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie₁

Elettrico	1,00	0,90
Idrraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂

	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominiale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄
Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]

Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-

<i>Oltre 60 anni</i>				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

Tabella dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁				
	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei servizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂		
Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	1,00
	Panorama	1,10

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]	
Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiui₃	
Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Tabella dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui	
Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

Tabella dei coefficienti delle caratteristiche produttive

PARTICELLA 164 – SUB 15 (PIANO PRIMO)

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe₁		
<i>Caratteristica</i>	<i>Distanza</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– Kpe₂		
<i>Positiva</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
Negativa		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Tabella dei coefficienti delle caratteristiche Posizionali estrinseche

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi₁		
<i>Di visuale</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

Tabella dei coefficienti delle caratteristiche Posizionali intrinseche

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie₁

Elettrico	1,00	0,90
Idrraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂

	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominiale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄
Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]

Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-

<i>Oltre 60 anni</i>				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

Tabella dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁				
	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei servizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂		
Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
Panorama	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
Corte interna	Corte interna	1,00
	Panorama	1,10

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]	
Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiui₃	
Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Tabella dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui	
Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

Tabella dei coefficienti delle caratteristiche produttive