



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2021

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

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VINCENZO FABIO FRANZA

CF:FRNVCN67S03F158D

con studio in MESSINA (ME) VIA DUCEZIO, 38 - PARK PALACE

telefono: 3287030655

email: vincenzofranza@hotmail.com

PEC: vincenzofabio.franza@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Via Legname, San Filippo Superiore, della superficie commerciale di **194,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è situato al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato e sottotetto, ubicato in via Legname, vill. San Filippo Superiore (si veda documentazione fotografica in All. 1).

Il fabbricato, che dista circa 3 km. dallo svincolo autostradale Messina Gazzì, si raggiunge percorrendo la strada Comunale per San Filippo Superiore per poi immettersi sulla via Legname. Si rileva che tale strada, risulta poco agevole da percorrere a causa della carreggiata ristretta e della totale assenza di spazi e/o corsie per la sosta. Si specifica inoltre che l'assenza di marciapiedi rende disagiata il percorso pedonale.

Si accede al fabbricato direttamente dalla via Legname tramite un cancelletto in ferro collegato tramite breve disimpegno al portone d'ingresso conducente al corpo scala e parti comuni. Non è presente l'ascensore.

Nella parte retrostante del fabbricato (lato nord-est) è presente una corte comune (sub 1) situata a livello del secondo piano, attualmente adibita a parcheggio auto e raggiungibile dalla via Legname tramite una rampa carrabile privata. Tale rampa è identificata al catasto terreni alla particella 1364 in ***DATO OSCURATO***.

Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 1363 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 9, consistenza 8 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LEGNAME - VILLAGGIO S. FILIPPO SUPERIORE , piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-ovest: oggetto su strada privata altra ditta (part. 1364); nord-est, sud-est e sud-ovest: oggetto su corte comune (part. 1112).
risulta graffiata la particella 1112 sub. 6 costituita da un terrazzo esclusivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	194,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.716,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.708,60
Data della valutazione:	07/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 11/01/2002 a Messina ai nn. 994/52, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2002 Numero di repertorio 42263 Notaio RESTUCCIA PIETRO Sede MESSINA.

Importo ipoteca: €. 222.000,00.

Importo capitale: €. 111.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 131 Particella 1363 Subalterno 5 graffate Foglio 131 Particella 1112 Subalterno 6

ipoteca **legale**, iscritta il 12/11/2010 a Messina ai nn. 35868/6748 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca ai sensi dell art. 77 del d.p.r. 602/73 del 29/10/2010 N° di repertorio 35963/2010 .

Importo ipoteca: €. 41.581,44.

Importo capitale: €. 20.790,72.

La formalità è riferita solamente a Foglio 131 Particella 1363 Subalterno 5

ipoteca **legale**, iscritta il 16/09/2016 a Messina ai nn. 23930/2850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ESATTORIALE del 12/09/2016 N° di repertorio 35559/2015.

Importo ipoteca: €. 130.928,94.

Importo capitale: €. 65.464,47 .

La formalità è riferita solamente a Foglio 131 Particella 1112 Subalterno 6

ipoteca **volontaria**, iscritta il 03/11/2021 a Messina ai nn. 29522/2748, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rinnovazione dell'iscrizione n. 52 del 11/01/2002 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2002 N° di repertorio 42263 notaio RESTUCCIA Pietro sede Messina.

Importo ipoteca: €. 222.000,00.

Importo capitale: €. 111.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 131 Particella 1363 Subalterno 5 graffate Foglio 131 Particella 1112 Subalterno 6

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 08/11/2021 a Messina ai nn. 29957/23526 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 25/10/2021 N° di repertorio 2795 emesso da UFF. GIUD CORTE D'APPELLO DI MESSINA Sede MESSINA.



La formalità è riferita solamente a Foglio 131 Particella 1363 Subalterno 5 graffate Foglio 131 Particella 1112 Subalterno 6

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/01/2002 a firma di Notaio RESTUCCIA PIETRO ai nn. 42262/4764 di repertorio, trascritto il 11/01/2002 a Messina ai nn. 993/880

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1981 fino al 10/01/2002), trascritto il 29/04/1981 ai nn. 8443/7415

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile da stimare, è oggetto di un istanza di condono, tuttora pendente, presentata in data 07/10/86 prot. 7670 - in ditta ***DATO OSCURATO*** - diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n° 47/85 per l'esecuzione dei lavori abusivi relativi alla costruzione di un fabbricato residenziale a tre elevazioni f.t. oltre seminterrato e di un capannone per attività agricola, siti in vill. San. Filippo Sueriore (si veda documentazione urbanistica in All. 3.1 -3.2).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto ricade in Zona "E1" - Verde agricolo.

Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche.

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;



- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ;
- f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra.

Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici :

- indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: $I_f=0,03$ mc/mq ;
- rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo : $R_c=1/100$;
- distanze : come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ;
- altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche : m 7,50 con due piani fuori terra ;
- altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo : m 4,00 con un piano fuori terra.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si veda § 8.3.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Premessa.

I lavori per la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto sono stati eseguiti in assenza di concessione edilizia (tra il 1980 e 1981) e per detta violazione delle norme urbanistiche è stata presentata istanza di condono, ai sensi della legge n.47/85, tuttora pendente.

Dall'esame della documentazione riguardante la suddetta istanza di condono - acquisita dal sottoscritto presso l'Ufficio Condono del Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina (si vedano Allegati 3.1-3.2) – si riporta sinteticamente quanto segue:

la ditta *****DATO OSCURATO*****, ha presentato, ai sensi della Legge n° 47 del 28/02/1985, recepita dalla Legge Regionale n° 37 del 10/08/1985, domanda di condono edilizio assunta al protocollo del Dipartimento di Urbanistica con il n° 7670 del 07/10/86 relativa alla costruzione di un fabbricato residenziale (sup. utile mq 432,64, sup. non residenz. mq. 118,10) a tre elevaz. F.t. (mod. 47/85 -A) più seminterrato (mq 135,72) adibito a magazzino (47/85 – D) e costruzione di un capannone per attività agricola (mq 345,72) in struttura leggera e lamiera zincata (mod. 47/85 - D) siti in vill. San. Filippo Sup. c/da Cicirello.

Con raccomandata del 11/10/2007, a firma del tecnico esterno delegato dall'Amministrazione (*****DATO OSCURATO*****), indirizzata al sig. *****DATO OSCURATO*****, veniva comunicato che, "esaminata l'istanza di sanatoria presentata in data 07/10/1986 prot. 7670...codesta ditta dovrà produrre entro il termine perentorio di mesi tre dalla notifica della presente, pena l'improcedibilità della domanda, la documentazione di seguito elencata:



- *Copia della planimetria dell'opera allegata alla richiesta di accatastamento con inserite le opere abusive.*
- *Titolo di proprietà.*
- *Calcolo del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.*
- *Prospetto con i conteggi relativi a superficie utile, sup. non residenziale e volume abusivo.*
- *Atto notorio ove si attesti di non essere soggetto indagato ai sensi degli art. 416-bis, 648-bis e ter del C.P.*
- *Nulla osta per lo scioglimento dei seguenti Vincoli: Idrogeologico - Fascia di rispetto stradale – C.I.S. (certificato idoneità sismica).*
- *Attestazione pagamento dell'intera oblazione.*
- *Versamento oneri concessori così come determinati dal richiedente nell'istanza di condono, da effettuarsi sull'apposito bollettino intestato al Municipio di Messina.*
- *Versamento quota proporzionale di cui all'art. 5 del R.E..*

Con raccomandata di risposta, protocollata dal Dipartimento Urbanistico in data 15/01/2008, la ditta provvedeva a trasmettere la seguente documentazione integrativa:

1. *planimetrie catastali degli immobili;*
2. *titoli di proprietà;*
3. *calcolo contributo oneri concessori, con allegato conteggio superfici;*
4. *dichiarazione sostitutiva atto di notorietà - computo superfici del fabbricato;*
5. *atto notorio C.P.;*
6. *calcolo quote proporzionali art. 5 R.E..*

La ditta informava inoltre "di aver avviato le procedure per lo scioglimento dei vincoli richiesti, che saranno trasmessi non appena ottenuti, congiuntamente alle attestazioni delle somme dovute per gli oneri concessori."

Tutto ciò premesso, lo scrivente ha accertato che a far data del 15/01/2008 la ditta non ha più trasmesso al Dipartimento Urbanistico alcuna ulteriore documentazione.

L'esperto precisa pertanto che per il completamento della pratica di condono edilizio, diretta ad ottenere la concessione in sanatoria, sarà necessario espletare le pratiche tecniche per lo scioglimento dei vincoli ostativi ed eseguire i versamenti degli oneri da corrispondere al Comune.

Per quanto concerne l'espletamento delle pratiche per lo scioglimento dei vincoli ostativi (come attestato dal Dipartimento di Urbanistica) esse riguardano: il *vincolo Idrogeologico*; la *Fascia di rispetto stradale* ed il *C.I.S. (Certificato d'Idoneità Sismica)*. Inoltre, riguardo al *vincolo del PAI*, l'immobile è in sito d'attenzione e pertanto andrà richiesto il parere all'Autorità di Bacino. Per le summenzionate pratiche da affidare a tecnici abilitati si prevede un esborso forfettario complessivo di 16.000,00 €.

Per quanto concerne il pagamento dell'oblazione, determinata dalla ditta in complessivi £ 23.487.687 (£ 22.071.605 + integrazione di £ 1.416.082) considerato che, da accertamenti presso l'Ufficio Condono, la somma versata dalla ditta (entro il 31/03/96) risulta pari ad £ 18.827.600 restano tuttavia da versare a titolo di oblazione (compresi interessi legali calcolati al 30/09/22) 3.837,08 €.

Per quanto concerne il pagamento degli oneri concessori, determinati dalla ditta in complessivi 7.198,52 €, considerato che da accertamenti presso l'Ufficio Condono non risulta versata alcuna somma, gli oneri concessori da versare compresi gli interessi legali (calcolati al 30/09/22) risultano 9.277,00 €.

Per quanto concerne il pagamento della quota proporzionale di cui all'art. 5 del R.E., determinata dalla ditta in complessivi 112,24 €, non risulta alcun versamento.

Per quanto concerne l'accertamento della conformità urbanistica (relativamente all'immobile



oggetto di stima) non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria del piano secondo del progetto allegato all'istanza di sanatoria presentata in data 07/10/86 prot. 7670 - ***DATO OSCURATO*** – (si veda All. 3.1).

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MESSINA VIA LEGNAME, SAN FILIPPO SUPERIORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Legname, San Filippo Superiore, della superficie commerciale di **194,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è situato al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato e sottotetto, ubicato in via Legname, vill. San Filippo Superiore (si veda documentazione fotografica in All. 1).

Il fabbricato, che dista circa 3 km. dallo svincolo autostradale Messina Gazzì, si raggiunge percorrendo la strada Comunale per San Filippo Superiore per poi immettersi sulla via Legname. Si rileva che tale strada, risulta poco agevole da percorrere a causa della carreggiata ristretta e della totale assenza di spazi e/o corsie per la sosta. Si specifica inoltre che l'assenza di marciapiedi rende disagiata il percorso pedonale.

Si accede al fabbricato direttamente dalla via Legname tramite un cancelletto in ferro collegato tramite breve disimpegno al portone d'ingresso conducente al corpo scala e parti comuni. Non è presente l'ascensore.

Nella parte retrostante del fabbricato (lato nord-est) è presente una corte comune (sub 1) situata a livello del secondo piano, attualmente adibita a parcheggio auto e raggiungibile dalla via Legname tramite una rampa carrabile privata. Tale rampa è identificata al catasto terreni alla particella 1364 in ***DATO OSCURATO***.

Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 1363 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 9, consistenza 8 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LEGNAME - VILLAGGIO S. FILIPPO SUPERIORE , piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-ovest: oggetto su strada privata altra ditta (part. 1364); nord-est, sud-est e sud-ovest: oggetto su corte comune (part. 1112).
risulta graffiata la particella 1112 sub. 6 costituita da un terrazzo esclusivo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt.

nella media 

autostrada distante 2,7 km.

nella media 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Giunti al secondo piano, tramite il corpo scala comune, si accede nell'appartamento costituito da un ampio salone, cucina, tre camere, due bagni, oltre a ripostiglio e disimpegni. L'immobile è altresì accessibile dalla corte comune attualmente adibita a parcheggio.

L'appartamento è dotato di un terrazzo esclusivo (identificato al catasto alla particella 1112 sub 6) inserito nel prospetto sud-est e collegato ad una balconata continua estesa lungo i prospetti sud-est, sud-ovest e nord-ovest.

I vani sono adeguatamente aerati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale.

L'appartamento si trova in normali condizioni di manutenzione. Di qualità standard materiali e prodotti utilizzati per rivestimenti e rifiniture. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico. Per quanto concerne l'impianto idrico si rileva che attualmente esiste un unico contatore riguardante l'intero fabbricato e che pertanto si dovrà provvedere al sezionamento delle utenze con la redazione di una nuova dichiarazione di conformità dell'impianto.

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>copertura:</i> soletta inclinata costruita in cemento armato	nella media	
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e soffitto realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro	nella media	
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e granito	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	

CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	181,00	X	100 %	=	181,00
Superficie balconi	25,00	X	30 %	=	7,50
Superficie balcone (quota eccedente mq. 25)	58,00	x	10 %	=	5,80
Totale:	264,00				194,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Note: Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI): Anno 2021 - Semestre 2 Valore minimo: 760,00 Valore massimo: 1.100,00 Note: L'OMI fornisce i valori unitari al metro quadro riferiti a "abitazioni civili" in stato conservativo normale ricadenti nella Fascia/zona: Periferica/CUMIA - C.DA S. GIOVANNELLO - BAGLIO - LARDERIA SUP. -ZAFFERIA SUP. - MILI Codice zona: D2 - Microzona: 11 - Destinazione: residenziale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia è stata condotta adottando il procedimento di stima monoparametrico in base al prezzo medio. Si precisa a tal proposito che, stante la stagnazione del mercato, dovuta alla perdurante crisi del settore aggravata dall'emergenza pandemica Covid 19, non si sono reperiti atti recenti di compravendita di immobili simili ed ubicati nella zona in cui ricade il compendio pignorato, nè si sono reperiti i prezzi di mercato di immobili analoghi siti nella stessa zona o in aree limitrofe attualmente offerti in vendita (asking price) mediante ricerche condotte attraverso i siti web specializzati nel settore e tramite interviste ad agenti immobiliari.

Il prezzo è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte in loco ed attraverso interlocuzioni con agenti immobiliari, tenendo nella giusta considerazione sia l'ubicazione periferica in un villaggio economicamente depresso della zona Sud del messinese, scarsamente collegato tramite mezzi pubblici al centro cittadino, privo di servizi ed attività commerciali di prossimità, sia le condizioni poco agevoli in cui versa la sede stradale da percorrere per raggiungere l'immobile, priva di marciapiedi e di corsie e/o spazi per la sosta.

Si è inoltre tenuto conto che il fabbricato (di cui fa parte il bene da stimare) è stato realizzato abusivamente ed è oggetto di una pratica di condono edilizio presentata nel 1986 e tuttora pendente, il cui completamento, finalizzato all'ottenimento della concessione in sanatoria, è subordinato oltre che al pagamento complessivo degli oneri non ancora versati al Comune anche all'esito dello scioglimento dei vincoli ostativi attestati dal Dipartimento Urbanistico (si veda § 8.3.).

Il prezzo medio si è assunto pari a € 620,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore assunto nella presente stima si ritiene congruo tenuto conto della complessa collocabilità nel mercato immobiliare in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra elencate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 194,30 x 620,00 = **120.466,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Spese per lavori di sezionamento dell'impianto idraulico.	-1.000,00
Spese in quota parte per il completamento della pratica di condono edilizio	-9.750,00
Spese tecniche per presentazione pratica SCA parziale (abitabilità).	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 106.716,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 106.716,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	194,30	0,00	106.716,00	106.716,00
				106.716,00 €	106.716,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 106.716,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: €. 16.007,40

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 90.708,60

data 07/11/2022

il tecnico incaricato
VINCENZO FABIO FRANZA

