



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 26/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Giuseppe MINUTOLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ENRICO SACCA'**

CF: SCCNRC52P18F158F

con studio in MESSINA (ME) V. TORINO 38 IS. Z

telefono: 0902939583

fax: 0902939583

email: enrisac52@libero.it

PEC: enrico.sacca@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2022

## LOTTO 1

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

**A** cantina a MESSINA Via Domenico Faucello pal. A scala B 4, frazione Faro superiore, della superficie commerciale di **9,12** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie ( ) per 99 anni, di cui 81 restanti

Trattasi di cantina o locale deposito posto al piano terra raggiungibile da androne scale (scala B della Palazzina A) che immette in corridoio condominiale da cui alla seconda porta a destra vi è porta in ferro che conduce all'unico vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 441 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: Contrada Badessa Scala B Piano T, piano: terra, intestato a 1. ( ) (Diritto di proprietà per l'area per 1000/1000) - 2. ( ) (Diritto di proprietà superficciaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9,12 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.917,45</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.525,71</b>
Data della valutazione:	<b>30/11/2022</b>

### 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**, stipulata il 22/12/2003 a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli ai nn. rep 36941/racc 2817 di repertorio, iscritta il 31/12/2003 ai nn. 39999/5483, a favore di Unicredit Banca SpA , contro  
, derivante da garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 55000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/03/2016 a Messina ai nn. 7435/877, a favore di con sede in  
Zafferana Etnea, contro .

Importo ipoteca: 65000,00.

Importo capitale: 44191,99

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

pignoramento, trascritta il 24/02/2022 a Messina ai nn. 4796/3810, a favore di contro

### *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:**

con sede in Messina per la quota di 1000/1000 proprietà dell'area, in forza di convenzione con il Comune di Messina, con atto stipulato il 05/07/1982 a firma di Notaio Pasquale Contartese, trascritto il 21/05/1983 ai nn. 14510/12839.

Il titolo è riferito solamente a proprietà dell'area.

Vi è successiva convenzione integrativa ai rogiti dello stesso Notaio del 30/05/1983

per la quota di 1000/1000 proprietà superficiaria , in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2003), con atto stipulato il 22/12/2003 a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli, trascritto il 31/12/2003 a Messina ai nn. 39998/31261.

Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **7478** e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED], per lavori di costruzione di tre edifici sociali a tre elevazioni fuori terra oltre il porticato in Messina P. di Z. del Villaggio Faro Superiore-Sperone, presentata il 02/10/1982, rilasciata il 18/06/1983, agibilità del 05/07/2012

Comunicazione opere interne (Art.9 L.37/85) N. **prot.14939**, intestata a Complesso dello Stretto, per lavori di spostamento alcuni tramezzi, presentata il 23/11/1989 con il n. prot. 14939 di protocollo, agibilità del 05/07/2012.

Detta comunicazione di opere interne, di cui in archivio dell'ufficio urbanistica del Comune non risultano esserci planimetrie, ha riguardato probabilmente la diversa distribuzione interna riscontrata sui luoghi rispetto al progetto di variante. In ogni caso l'abitabilità rilasciata comporta che l'appartamento in oggetto è tra l'altro regolare ai fini urbanistico-edilizi.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 29/C del 6 aprile 1998 ed approvato con il decreto 686 del 2 settembre 2002, l'immobile ricade in zona C1d - Zone di espansione di tipo rado anche per l'edilizia economica e popolare

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA VIA DOMENICO FAUCELLO PAL. A SCALA B 4, FRAZIONE FARO SUPERIORE

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a MESSINA Via Domenico Faucello pal. A scala B 4, frazione Faro superiore, della superficie commerciale di **9,12** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie ( ) per 99 anni, di cui 81 restanti

Trattasi di cantina o locale deposito posto al piano terra raggiungibile da androne scale (scala B della Palazzina A) che immette in corridoio condominiale da cui alla seconda porta a destra vi è porta in ferro che conduce all'unico vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 441 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: Contrada Badessa Scala B Piano T, piano: terra, intestato a [REDACTED] [REDACTED] (Diritto di proprietà per l'area per 1000/1000) - 2. (Diritto di proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni)

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sotto della media	
supermercato	al di sotto della media	
scuola elementare	nella media	
farmacie	nella media	
ospedale	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 0,3 Km	nella media	
-------------------------	-------------	--

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cantina è costituita da un unico vano della superficie lorda di mq 9,12 (superficie utile mq 8,37) con piccola finestra che dà su intercapedine e porta di ingresso a due ante in ferro.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> a due ante realizzato in ferro	nella media	
<i>infissi esterni:</i> un'anta realizzati in ferro. trattasi di piccola apertura chiusa a vetro verso intercapedine	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in tramezzi in laterizi forati , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento. In realtà sono tramezzature interne che	nella media	

separano dall'intercapedine, dal corridoio condominiale e da due cantine confinanti

*pavimentazione interna*: realizzata in mattonelle in graniglia e cemento

nella media 

*rivestimento interno*: realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sotto traccia, la tensione è di 230 V

nella media 

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media 

*travi*: costruite in cemento armato

nella media 

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

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
cantina	9,12	x	100 %	=	9,12
<b>Totale:</b>	<b>9,12</b>				<b>9,12</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,12 x 525,00 = **4.788,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.788,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.917,45**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il criterio sintetico - comparativo. Inoltre si ritengono conducenti i valori riportati dall'OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che per zone assimilabili a quella in oggetto per settore residenziale, abitazioni di tipo civile, riporta per il più recente periodo di osservazione (secondo semestre 2021) valori oscillanti nella fascia 1050 - 1550 €/mq, (nell'appartamento di cui al lotto 2 si ritiene equo € 1.050,00), per cui **per il deposito-cantina** in oggetto in villaggio collinare della riviera nord in zona di espansione si utilizza il valore **€/mq 525,00** (ottenuto da 0,50x € 1.050,00).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Urbanistica Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	9,12	0,00	4.788,00	3.917,45
				<b>4.788,00 €</b>	<b>3.917,45 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.917,45**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 391,75**

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: **€ 3.525,71**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2022

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a MESSINA Via Domenico Faucello pal. A scala B 4, frazione Faro superiore, della superficie commerciale di **95,74** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie ( ) per 99 anni, di cui 81 restanti

L'appartamento di media grandezza è accessibile dalla Via Domenico Faucello, che dopo un percorso di circa 300 m, si diparte dalla provinciale Faro superiore - Tono in un punto della provinciale che trovasi a circa 800 m dal bivio di Faro superiore (per Curcuraci o Tono). Il Complesso dello Stretto in cui è ubicato comprende tre fabbricati con varie scale, in particolare l'appartamento in oggetto è situato nella scala B della palazzina A, che in totale presenta 4 androni con vani scale (A, B, C e D).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 3, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 441 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: Contrada Badessa Scala B Interno 3 Piano 2, piano: 2

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,74 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 81.518,86</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.866,98</b>
Data della valutazione:	<b>30/11/2022</b>

### 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**, stipulata il 22/12/2003 a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli ai nn. rep 36941/racc 2817 di repertorio, iscritta il 31/12/2003 ai nn. 39999/5483, a favore di Unicredit Banca SpA , contro derivante da garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 55000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/03/2016 a Messina ai nn. 7435/877, a favore di con sede in Zafferana Etnea, contro

Importo ipoteca: 65000,00.

Importo capitale: 44191,99

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 24/02/2022 a Messina ai nn. 4796/3810, a favore di [REDACTED], contro

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: € 552,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.500,00

Millesimi condominiali: 31,04 (tab. A pal.) -

Ulteriori avvertenze: 11,60 (tab.A compl.)

Si precisa che l'importo di €1.500 di spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che viene detratto al valore di mercato si riferisce all'ultimo biennio, mentre quelle complessive riferite anche a periodo precedente ammontano ad € 2867.

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

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] con sede in Messina per la quota di 1000/1000 proprietà dell'area, in forza di convenzione con il Comune di Messina, con atto stipulato il 05/07/1982 a firma di Notaio Pasquale Contartese, trascritto il 21/05/1983 ai nn. 14510/12839.

Il titolo è riferito solamente a proprietà dell'area.

Vi è successiva convenzione integrativa ai rogiti dello stesso Notaio del 30/05/1983

per la quota di 1000/1000 proprietà superficaria , in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2003), con atto stipulato il 22/12/2003 a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli, trascritto il 31/12/2003 a Messina ai nn. 39998/31261.

Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **7478** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di tre edifici sociali a tre elevazioni fuori terra oltre il porticato in Messina P. di Z. del Villaggio Faro Superiore-Sperone, presentata il 02/10/1982, rilasciata il 18/06/1983, agibilità del 05/07/2012

Comunicazione opere interne (Art.9 L. 37/85) N. **prot.14939**, intestata a [REDACTED], per lavori di spostamento alcuni tramezzi, presentata il 23/11/1989 con il n. prot. 14939 di protocollo, agibilità del 05/07/2012.

Detta comunicazione di opere interne, di cui in archivio dell'ufficio urbanistica del Comune non risultano esserci planimetrie, ha riguardato probabilmente la diversa distribuzione interna riscontrata sui luoghi rispetto al progetto di variante. In ogni caso l'abitabilità rilasciata comporta che l'appartamento in oggetto è tra l'altro regolare ai fini urbanistico-edilizi. Comunque si fa riferimento alla planimetria catastale che è conforme allo stato dei luoghi.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 29/C del 6 aprile 1998 ed approvato con il decreto 686 del 2 settembre 2002, l'immobile ricade in zona C1d - Zone di espansione di tipo rado anche per l'edilizia economica e popolare

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura parziale balcone retrostante

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- importo da corrispondere al Comune pari a €/mq 25,00 per ogni metro quadro di superficie chiusa (che è di mq 3,22): €.80,50
- spese tecniche : €.650,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA VIA DOMENICO FAUCELLO PAL. A SCALA B 4, FRAZIONE FARO SUPERIORE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Domenico Faucello pal. A scala B 4, frazione Faro superiore, della superficie commerciale di **95,74** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie ( ) per 99 anni, di cui 81 restanti

L'appartamento di media grandezza è accessibile dalla Via Domenico Faucello, che dopo un percorso di circa 300 m, si diparte dalla provinciale Faro superiore - Tono in un punto della provinciale che trovasi a circa 800 m dal bivio di Faro superiore (per Curcuraci o Tono). Il Complesso dello Stretto in cui è ubicato comprende tre fabbricati con varie scale, in particolare l'appartamento in oggetto è situato nella scala B della palazzina A, che in totale presenta 4 androni con vani scale (A, B, C e D).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 3, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 441 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: Contrada Badessa Scala B Interno 3 Piano 2, piano: 2

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sotto della media	
supermercato	al di sotto della media	
scuola elementare	nella media	
farmacie	nella media	
ospedale	nella media	

### COLLEGAMENTI

autobus distante 0,3 Km	nella media	
-------------------------	-------------	--

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di media pezzatura è costituito da: ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, cucina, bagno e W.C., oltre due balconi, uno sul prospetto principale con orientamento sud-ovest, uno sul retro con orientamento nord-est (v. Planimetria catastale) La superficie lorda dell'appartamento è di mq 89,59 (con superficie utile netta di 82,15 mq), mentre il balcone sul fronte è di mq 11,33, nonché quello sul retro di mq 13,27 di cui mq 3,22 sono chiusi da infissi di alluminio anodizzato e vetri. Le condizioni esterne della facciata e dei balconi in particolare anche dell'appartamento in oggetto sono scarse e sarebbe necessaria una ristrutturazione condominiale ma anche del proprietario dell'appartamento.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : realizzato in metallo	nella media	
<i>infissi esterni</i> : due ante realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno e vetro	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : corazzato	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento. specialmente da ristrutturare frontali dei balconi, sottobalconi e parapetti di balconi	scarso	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina, bagno e W.C. realizzato in piastrelle di ceramica. su ogni parete dei bagni e solo sulla parete confinante con vano scala in cucina	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in tutti i vani meno i servizi realizzato in carta da parati	al di sotto della media	
Degli Impianti:		
<i>ascensore</i> :	nella media	
<i>citofonico</i> :	nella media	
<i>elettrico</i> : sotto traccia, la tensione è di 230 V	nella media	
<i>telefonico</i> :	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia	nella media	
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a gas metano	nella media	
<i>termico</i> : con caldaia autonoma con alimentazione in metano i diffusori sono in alluminio. la debitrice dichiara di non avere più libretto di impianto né effettuato i controlli periodici dello stesso, pertanto non è possibile inviare l'APE al Catasto energetico fabbricati	al di sotto della media	
<i>condizionamento</i> : pompa di calore. la debitrice eseguita dichiara di non possedere libretto di impianto pertanto non è possibile inviare l'APE al	nella media	

### Catasto energetico fabbricati

Delle Strutture:

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media 

*travi*: costruite in cemento armato

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
appartamento	89,59	x	100 %	=	89,59
balconi	24,60	x	25 %	=	6,15
<b>Totale:</b>	<b>114,19</b>				<b>95,74</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,74 x 1.050,00 = **100.527,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.527,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.249,36**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il criterio sintetico - comparativo. Inoltre si ritengono conducenti i valori riportati dall'OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che per zone assimilabili a quella in oggetto per settore residenziale, abitazioni di tipo civile, riporta per il più recente periodo di osservazione (secondo semestre 2021) valori oscillanti nella fascia 1050 - 1550 €/mq, per cui **per l'appartamento** in oggetto in villaggio collinare della riviera nord in zona di espansione si utilizza il valore **€/mq 1.050,00.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Urbanistica Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,74	0,00	100.527,00	82.249,36
				<b>100.527,00 €</b>	<b>82.249,36 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 730,50**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.518,86**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.151,89**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.866,98**

data 30/11/2022

il tecnico incaricato  
ENRICO SACCA'