



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

294/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Gabriella Lauria

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Danilo Maffa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

RANIERI VELINI

CF: VLNRNR75D05G273G

con studio in MESSINA (ME) V. PANORAMICA 480

telefono: 0903501144

fax: 0903501144

email: veliniranieri@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 294/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **239,20** mq per la quota di 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di appartamento facente parte di una villa bifamiliare. Il bene si compone di ingresso, corridoio, due camere matrimoniali, due camere singole, soggiorno, salone, cucina, un w.c. ed un locale lavanderia oltre ad un ripostiglio esterno, ad un locale magazzino, ad un portico esclusivo e ad una corte esclusiva di circa 360 mq ed ha un'altezza netta di 2,90 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 743 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/09/2017 protocollo n. ME0188224 in atti dal 29/09/2017 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 43571.1/2017)

Coerenze: confina a est con particella 1056, a ovest con corte esclusiva e con via Minissale e ad nord con corte esclusiva e strada interpoderale.

Trattasi dell'immobile identificato nell'atto di pignoramento al foglio 141 part. 743 sub. 1. A seguito della variazione catastale operata come da mandato oggi lo stesso è identificato al foglio 141 part. 743 sub. 5

A.1 cantina, composto da unico vano, sviluppa una superficie commerciale di **9,60** Mq, identificato con il numero snc.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 743 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/09/2017 protocollo n. ME0188224 in atti dal 29/09/2017 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 43571.1/2017)

Coerenze: confina a nord con particella 743 sub. 8, ad est con particella 1056 e a sud con particella 743 sub 5

tale immobile è stato edificato sulla corte esclusiva del bene censito al foglio 141 particella 743 sub. 5 (ex sub. 1) oggetto di pignoramento e non risultava catastato alla data di sopralluogo, pertanto costituisce unità afferente accessoria al bene censito al foglio 141 particella 743 sub. 5 (ex sub. 1)

B appartamento a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **186,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da un appartamento al primo piano di una palazzina a due piani. Lo stesso si compone di un ingresso, cucina, salone, corridoio, 2 camere matrimoniali, due camere singole, un bagno ed un ripostiglio, oltre ad un ampio balcone che corre su tre dei quattro lati dell'appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 743 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 245,83 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 28/09/2017 protocollo n. ME0188232 in atti dal 29/09/2017 AMPLIAMENTO (n. 43572.1/2017)

Coerenze: confina a est con particella 1056, a sud, nord e ovest con corte della part. 743 sub.



5

Trattasi dell'immobile identificato nell'atto di pignoramento al foglio 141 part. 743 sub. 2. A seguito della variazione catastale operata come da mandato oggi lo stesso è identificato al foglio 141 part. 743 sub. 6

C cantina a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **63,20** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un locale deposito sito al secondo e ultimo piano di una palazzina unifamiliare con annesso lastrico solare.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 743 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 02, consistenza 33 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 10/10/2017 protocollo n. ME0198744 in atti dal 12/10/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 45641.1/2017)

Coerenze: ad est con particella 1056, a sud, ovest e nord con corte della particella 743 sub 5 tale bene era indentificato nell'atto di pignoramento al foglio 141 particella 743 sub. 3. A seguito di veriazione catastale per cambio di destinazione d'uso lo stesso è oggi identificato al foglio 141 particella 743 sub. 7.

D cantina a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **8,70** mq per la quota di 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Si tratta di un piccolissimo locale magazzino di altezza interna pari a 2,50 metri con muratura di forati in pessimo stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 847 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: Torrente Minissale, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina a nord e ad est con particella 743, a sud con particella 1171 e ad ovest con via Minissale

E cantina a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **19,60** mq per la quota di 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Si tratta di un locale deposito costituito da un unico vano avente altezza interna pari a 2,70 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 846 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Torrente Minissale, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina a nord con strada interpodereale, ad est e sud con corte della particella 743 ead ovest con via Minissale

F cantina a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **30,80** mq per la quota di 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Si tratta di un locale deposito costituito da un unico vano di altezza interna di tre metri chiuso su due lati e parzialmente aperto sui restanti due lati.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 743 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 61,28 Euro, indirizzo catastale: VIA MINISSALE SNC piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEMOLIZIONE PARZIALE del 10/10/2017 protocollo n. ME0198745 in atti dal 12/10/2017 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 45586.1/2017)



Coerenze: confina a nord con strada interpodereale, ad est con particella 1056, e a sud con particella 743 sub. 9
tale bene era indenticato nell'atto di pignoramento al foglio 141 particella 845. A seguito di veriazione catastale per cambio di destinazione d'uso lo stesso è oggi identificato al foglio 141 particella 743 sub. 8.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	547,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.296,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.151,86
Data della valutazione:	19/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/01/2005 ai nn. 93493/2003 di repertorio, iscritta il 16/02/2005 a Messina ai nn. 5729/1771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: €26.410,04.

Importo capitale: €13.205,02.

La formalità è riferita solamente a 1/6 di proprietà per gli immobili censiti al catasto al foglio 141 particelle 743 sub. 6 (ex 2) e 7 (ex3) ed 1/6 di nuda proprietà per gli immobili censiti al catasto al foglio 141 particella 743 sub. 5 (ex 1) e particelle 743 sub. 8 (ex part. 845), 846 e 847 del comune di Messina

ipoteca **legale**, stipulata il 19/06/2008 ai nn. 65655/2008 di repertorio, iscritta il 21/07/2008 a Messina ai nn. 26767/4324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,



derivante da Ipoteca ai sensi dell' art. 77 del D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: €2.742,20.

Importo capitale: €1.371,10.

La formalità è riferita solamente a 1/6 piena proprietà dell'immobile censito in catasto al foglio 141 part. 743 sub. 5 (ex sub. 1) del comune di Messina

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/02/2009 a firma di Tribunale di Livorno ai nn. 571 di repertorio, iscritta il 07/09/2009 a Messina ai nn. 29898/5314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €22.071,96.

Importo capitale: €14.283,48.

La formalità è riferita solamente a 1/6 di proprietà più 1/6 di nuda proprietà degli immobili censiti in catasto al foglio 141 part. 141 part. 743 sub. 5 (ex sub. 1), particella 743 sub. 8 (ex part. 845) e particelle 846 e 847, 1/6 di proprietà censiti al foglio 141 particelle 743 sub. 6 (ex sub. 2) e 7 (ex sub. 3)

ipoteca **legale**, stipulata il 19/12/2013 ai nn. 633/2013 di repertorio, iscritta il 20/12/2013 a Messina ai nn. 32502/2908, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: €268.675,42.

Importo capitale: €134.337,71.

La formalità è riferita solamente a 1/6 di proprietà degli immobili censiti in catasto al foglio 141 part. 743 sub. 5, 6 e 7 (ex sub. 1,2 e 3), particella 743 sub. 8 (ex part. 845) e particelle, 846, 847 del comune di Messina

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/10/2015 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 2230/2015 di repertorio, trascritta il 19/11/2015 a Messina ai nn. 29111/21537, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a 1/6 di piena proprietà degli immobili censiti in catasto al foglio 141, part. 743 sub. 6 e 7 (ex sub. 2 e 3) e 1/6 di nuda proprietà degli immobili censiti in catasto al foglio 141 part. 743 sub. 5 (ex sub. 1), particella 743 sub. 8 (ex part. 845) e particelle 846 e 847

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 1/2 di piena proprietà relativamente a Calandra Sebastianella Giuseppe e 1/6 ciascuno di piena proprietà relativamente a Calandra Sebastianella Basile, Calandra Sebastianella Maria Angela e Calandra Sebastianella Carmela, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2001), registrato il 14/02/2002 a Messina ai nn. 28/2291, trascritto il 29/09/2003 a Messina ai nn. 26829/21517, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al catasto al foglio 141 particelle 743 sub. 6 e 7 (ex sub. 2 e 3) del comune di Messina



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà più 1/2 di diritto di abitazione su Calandra Sebastianella Giuseppe e 1/6 ciascuno di nuda proprietà relativamente a Calandra Sebastianella Basile, Calandra Sebastianella Maria Angela e Calandra Sebastianella Carmela, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2001), registrato il 14/02/2002 a Messina ai nn. 28/2291, trascritto il 29/09/2003 a Messina ai nn. 26829/21517, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al catasto al foglio 141 particelle 743 sub. 5 (ex sub. 1), particella 743 sub. 8 (ex part. 845) e particelle 846 e 847 del comune di Messina

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 15/08/2001), con atto stipulato il 05/04/1979 a firma di Notaio Nicolò Fleres, trascritto il 02/05/1979 a Messina ai nn. 8150/7243, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del c.c. n. 29/c del 06/04/1998 ed approvato con DDR 686 del 02/09/2002, l'immobile ricade in zona C2d

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito degli aggiornamenti catastali operati dallo scrivente il bene identificato nell' atto di pignoramento al foglio 141 particella 743 **sub. 1** è oggi identificato al foglio 141 particella 743 **sub. 5 e 9**, l'immobile identificato nell'atto di pignoramento al foglio 141 particella 743 **sub. 2** è oggi identificato al foglio 141 particella 743 **sub. 6**, il lastrico solare identificato nell'atto di pignoramento al foglio 141 particella 743 sub. **3** è oggi identificato al foglio 141 particella 743 **sub. 7** ed il deposito identificato nell'atto di pignoramento al foglio 141 **particella 845** è oggi identificato al foglio 141 **particella 743 sub. 8**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli immobili in oggetto sono stati edificati in assenza del rilascio del permesso di costruire da parte del comune di Messina (normativa di riferimento: L.R. 71 del 27/12/1978, L.R. 16 del 19/08/2016 e Variante generale al P.R.G. del comune di Messina)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16 del 19/08/2016

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri concessori per rilascio del permesso di costruire in sanatoria: €14.460,00
- spese tecniche per ottenimento del permesso di costruire in sanatoria: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Gli oneri di regolarizzazione e di spese tecniche sono riferiti ad 1/6 della quota necessaria all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, fermo restando che la regolarizzazione può essere ottenuta solo per i fabbricati nella loro interezza.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione tipo mappale e modello DOCFA per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile censito nel comune di Messina al foglio 141 part. 743 sub. 5 e 9 (ex particella 743 sub. 1)..

Ai fini della regolarizzazione catastale, come da mandato del G.E., lo scrivente ctu ha presentato il Tipo mappale ed il modello DOCFA per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. gli stessi sono stati approvati dall'agenzia delle entrate rispettivamente in data 12/09/2017 e 29/09/2017. Pertanto, in esito all'attività svolta e sopra descritta, l'immobile risulta avere la conformità catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione modello DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile censito nel comune di Messina al foglio 141 part. 743 sub. 6 (ex particella 743 sub. 2)..

Ai fini della regolarizzazione catastale, come da mandato del G.E., lo scrivente ctu ha presentato il modello DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. Lo stesso è stato approvato dall'agenzia delle entrate in data 29/09/2017. Pertanto, in esito all'attività svolta e sopra descritta, l'immobile risulta avere la conformità catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità: edificazione di unità afferente su lastrico solare non catastata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante presentazione modello DOCFA per cambio di destinazione d'uso

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a bene censito al foglio 141 particella 743 sub. 7 (ex sub. 3) del comune di Messina.

Ai fini della regolarizzazione catastale, come da mandato del G.E., lo scrivente ctu ha presentato il modello DOCFA per cambio di destinazione d'uso ed edificazione di unità afferente su lastrico solare. Lo stesso è stato approvato dall'agenzia delle entrate e pertanto l'immobile risulta oggi catastalmente conforme.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria catastale non corrispondente allo stato di fatto rilevato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante presentazione modello DOCFA per demolizione e ricostruzione

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a bene censito al catasto del comune di Messina al foglio 141 particella 743 sub. 8 (ex particella 845)..

Ai fini della regolarizzazione catastale, come da mandato del G.E., lo scrivente ctu ha presentato il modello DOCFA per demolizione parziale. Lo stesso è stato approvato dall'agenzia delle entrate e pertanto l'immobile risulta oggi catastalmente conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



BENI IN MESSINA VIA MINISSALE ALTO SNC, QUARTIERE MINISSALE ALTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **239,20** mq per la quota di 1/6 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

Trattasi di appartamento facente parte di una villa bifamiliare. Il bene si compone di ingresso, corridoio, due camere matrimoniali, due camere singole, soggiorno, salone, cucina, un w.c. ed un locale lavanderia oltre ad un ripostiglio esterno, ad un locale magazzino, ad un portico esclusivo e ad una corte esclusiva di circa 360 mq ed ha un'altezza netta di 2,90 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 743 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale snc, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE del 28/09/2017 protocollo n. ME0188224 in atti dal 29/09/2017 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 43571.1/2017)
Coerenze: confina a est con particella 1056, a ovest con corte esclusiva e con via Minissale e ad nord con corte esclusiva e strada interpoderale.
Trattasi dell'immobile identificato nell'atto di pignoramento al foglio 141 part. 743 sub. 1. A seguito della variazione catastale operata come da mandato oggi lo stesso è identificato al foglio 141 part. 743 sub. 5



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

nella media



centro commerciale

nella media



farmacie

al di sotto della media



ospedale

nella media



COLLEGAMENTI



autobus distante 1 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3.5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla corte si accede da una strada interpoderale attraverso un cancello manuale scorrevole. da qui, attraverso il portico si ha accesso all'ingresso. L'ingresso dà su un corridoio che permette di raggiungere il salone e due camere posti sul lato ovest, altre tre camere poste sul lato est e l'unico piccolo bagno il quale non ha affaccio su spazi esterni. Alla cucina si accede dal salone o dal locale lavanderia. Quest'ultimo ha accesso anche dalla corte, la quale gira su tre lati del fabbricato. L'altezza interna netta è di 2,90 metri.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> manuale realizzato in ferro con apertura scorrevole	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi di calcestruzzo con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e idropittura	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cermica e battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



travi: costruite in cemento armato

al di sotto della media 

CLASSE ENERGETICA:



[77,39 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9102017t registrata in data 19/10/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie coperta comprensiva dei muri interni e perimetrali	186,00	x	100 %	=	186,00
ripostiglio esterno	11,00	x	75 %	=	8,25
portico	23,00	x	35 %	=	8,05
corte	369,00	x	10 %	=	36,90
Totale:	589,00				239,20



ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano, sviluppa una superficie commerciale di **9,60 Mq**, identificato con il numero snc.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 743 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/09/2017 protocollo n. ME0188224 in atti dal 29/09/2017 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 43571.1/2017)
Coerenze: confina a nord con particella 743 sub. 8, ad est con particella 1056 e a sud con particella 743 sub 5

tale immobile è stato edificato sulla corte esclusiva del bene censito al foglio 141 particella 743 sub. 5 (ex sub. 1) oggetto di pignoramento e non risultava catastato alla data di sopralluogo, pertanto costituisce unità afferente accessoria al bene censito al foglio 141 particella 743 sub. 5 (ex sub. 1)

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono applicati al prezzo medio unitario di 1.400 €/mq rilevato nella stessa zona omogenea per immobili aventi caratteristiche simili i seguenti coefficienti di differenziazione: c1 = 0,65 che tiene conto della vetustà, qualità e stato di manutenzione del bene e della non regolarità urbanistico edilizia; c2 = 0,95 che tiene conto dell'assenza di impianto di riscaldamento; C3 = 0,90 per tenere conto della presenza di un solo bagno per un appartamento di superficie ampia; C4 = 0,98 per tenere conto della qualità degli infissi. Si è così ottenuto un coefficiente di differenziazione C pari a 0,545.

Applicando tale coefficiente al prezzo medio unitario, si è ottenuto un prezzo unitario pari a 763 €/mq arrotondabile a 700 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	239,20	x	760,00	=	181.792,00
Valore superficie accessori:	9,60	x	760,00	=	7.296,00
					189.088,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 189.088,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 23.636,00

BENI IN MESSINA VIA MINISSALE ALTO SNC, QUARTIERE MINISSALE ALTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **186,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da un appartamento al primo piano di una palazzina a due piani. Lo stesso si compone di un ingresso, cucina, salone, corridoio, 2 camere matrimoniali, due camere singole, un bagno ed un ripostiglio, oltre ad un ampio balcone che corre su tre dei quattro lati dell'appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 743 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 245,83 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 28/09/2017 protocollo n. ME0188232 in atti dal 29/09/2017 AMPLIAMENTO (n. 43572.1/2017)
Coerenze: confina a est con particella 1056, a sud, nord e ovest con corte della part. 743 sub. 5

Trattasi dell'immobile identificato nell'atto di pignoramento al foglio 141 part. 743 sub. 2. A seguito della variazione catastale operata come da mandato oggi lo stesso è identificato al foglio 141 part. 743 sub. 6





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3.5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da un appartamento al primo piano di una palazzina a due piani. Lo stesso si compone di un ingresso, cucina, salone, corridoio, 2 camere matrimoniali, due camere singole, un bagno ed un ripostiglio, oltre ad un ampio balcone che corre su tre dei quattro lati dell'appartamento. Più in particolare l'ingresso, il salone e la cucina sono ubicati sul lato nord mentre le camere ed il bagno sono posti sul lato sud dell'appartamento il quale ha una altezza netta di 3,00 metri. Al bene si accede a


Delle Componenti Edilizie:


<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------------------------------------	-------------------------	---------------------





alluminio


infissi interni: a battente realizzati in legno al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento e idropittura nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di cemento nella media 


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato mediocre 

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

strutture verticali: costruite in cemento armato mediocre 

travi: costruite in cemento armato mediocre 

CLASSE ENERGETICA:



[119.99 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 19102017p registrata in data 19/10/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie coperta comprensiva di muri interni e perimetrali	162,00	x	100 %	=	162,00
balcone	96,00	x	25 %	=	24,00
Totale:	258,00				186,00



PIANTA DELL'APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI
MESSINA VIA MINISSALE PIANO PRIMO - IN CATASTO
AL FOGLIO 141 PART. 743 SUB. 6
SCALA 1:100



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono applicati al prezzo medio unitario di 1.400 €/mq rilevato nella stessa zona omogenea per immobili aventi caratteristiche simili i seguenti coefficienti di differenziazione: $c1 = 0,65$ che tiene conto della vetustà, qualità e stato di manutenzione del bene; $C2 = 0,90$ per tenere conto della presenza di un solo bagno per un appartamento di superficie ampia e $C3 = 0,97$ per tenere conto che l'appartamento è sottotetto. Si è così ottenuto un coefficiente di differenziazione C pari a 0,567.

Applicando tale coefficiente al prezzo medio unitario, si è ottenuto un prezzo unitario pari a 793,8 €/mq arrotondabile a 790 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 186,00 x 790,00 = **146.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 146.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.490,00**

BENI IN MESSINA VIA MINISSALE ALTO SNC, QUARTIERE MINISSALE ALTO

CANTINA



DI CUI AL PUNTO C

cantina a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **63,20** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un locale deposito sito al secondo e ultimo piano di una palazzina unifamiliare con annesso lastrico solare.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 743 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 02, consistenza 33 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 10/10/2017 protocollo n. ME0198744 in atti dal 12/10/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 45641.1/2017)

Coerenze: ad est con particella 1056, a sud, ovest e nord con corte della particella 743 sub 5 tale bene era indentificato nell'atto di pignoramento al foglio 141 particella 743 sub. 3. A seguito di veriazione catastale per cambio di destinazione d'uso lo stesso è oggi identificato al foglio 141 particella 743 sub. 7.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3.5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un locale deposito sito al secondo e ultimo piano di una palazzina unifamiliare con annesso lastrico solare. Il locale deposito è costituito da un unico vano, è privo di impianti e di finestre. La muratura è formata con mattoni forati rivestiti esternamente con intonaco civile e non rifinita all'interno dove si mostra allo stato rustico. La copertura inclinata è realizzata con scatolari di acciaio e soprastante pannello tipo "Isopan". Manca la porta di accesso. L'altezza media è di 2,50 metri. Il lastrico solare è privo di pavimentazione e mostra a vista la guaina bituminosa di impermeabilizzazione.

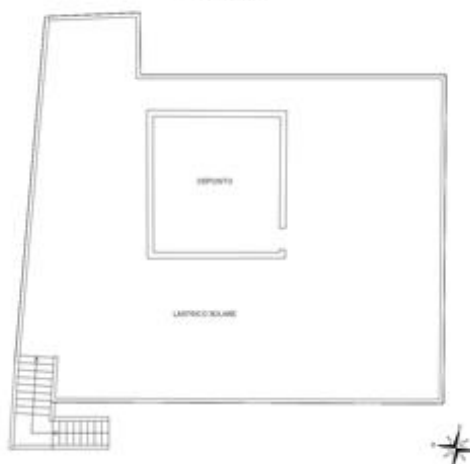
CONSISTENZA:

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
locale deposito	35,00	x	100 %	=	35,00
terrazza fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza per la quota eccedente i 25 mq	207,00	x	10 %	=	20,70
Totale:	267,00				63,20

PIANTA DEL DEPOSITO CON ANNESSA TERRAZZA SITO
NEL COMUNE DI MESSINA VIA MINISSALE PIANO
SECONDO - IN CATASTO AL FOGLIO 141 PART. 743 SUB. 7
SCALA 1:100



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Rilevato un prezzo unitario medio di 700 €/mq per immobili di uguali caratteristiche ad esso si è applicato un coefficiente di differenziazione C = 0,45 al fine di tenere conto della difficoltà di accesso, trovandosi al secondo piano, dell'assenza di qualunque tipo di impianto, della mancanza di rifiniture e della scarsa luminosità. Si è così ottenuto un prezzo unitario di 315 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,20 x 315,00 = **19.908,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.908,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.318,00**

BENI IN MESSINA VIA MINISSALE ALTO SNC, QUARTIERE MINISSALE ALTO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

cantina a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **8,70** mq per la quota di 1/6 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

Si tratta di un piccolissimo locale magazzino di altezza interna pari a 2,50 metri con muratura di forati in pessimo stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 847 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: Torrente Minissale, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: confina a nord e ad est con particella 743, a sud con particella 1171 e ad ovest con via Minissale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

nella media

centro commerciale

nella media

farmacie

al di sotto della media



ospedale

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

mediocre 

autostrada distante 3.5 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un piccolissimo locale deposito di altezza interna pari a 2,50 metri con muratura di forati in pessimo stato di manutenzione. Lo stesso è privo di rifinitura esterna, mentre quella interna è da rifare. E' privo di porta di accesso e l'unico serramento esterno è costituito da una finestra da sostituire. Manca la pavimentazione. All'interno è presente un forno in muratura non più utilizzabile.

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	8,70	x	100 %	=	8,70
Totale:	8,70				8,70



PIANTA DEL LOCALE DEPOSITO SITO NEL
COMUNE DI MESSINA VIA MINISSALE PIANO
TERRA - IN CATASTO AL FOGLIO 141 PART. 847
SCALA 1:100



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Rilevato un prezzo unitario medio di 700 €/mq per immobili di uguali caratteristiche ad esso si è applicato un coefficiente di differenziazione $C = 0,40$ al fine di tenere conto del pessimo stato manutentivo, dell'assenza di qualunque tipo di impianto, della mancanza di rifiniture e infissi e della scarsa qualità della struttura. Si è così ottenuto un prezzo unitario di 280 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8,70	x	280,00	=	2.436,00
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.436,00
----------------------------------------------------------	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 304,50
---------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

BENI IN MESSINA VIA MINISSALE ALTO SNC, QUARTIERE MINISSALE ALTO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO E

cantina a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di



19,60 mq per la quota di 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Si tratta di un locale deposito costituito da un unico vano avente altezza interna pari a 2,70 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 846 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Torrente Minissale, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: confina a nord con strada interpodereale, ad est e sud con corte della particella 743 e ad ovest con via Minissale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	
centro commerciale	nella media	
farmacie	al di sotto della media	
ospedale	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	mediocre	
autostrada distante 3.5 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è dotato di porta d'ingresso in alluminio e vetro e di due finestre in alluminio a vetro singolo oscurate da avvolgibili. La struttura portante è in calcestruzzo armato ed il solaio è in latero-cemento. Tutte le superfici murarie sono rifinite con intonaco.

CONSISTENZA:

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

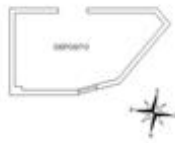
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



superficie coperta	19,60	x	100 %	=	19,60
Totale:	19,60				19,60

PIANTA DEL LOCALE DEPOSITO SITO NEL
COMUNE DI MESSINA, VIA MINISSALE PIANO
TERRA - IN CATASTO AL FOGLIO 141 PART.846
Scala 1:100



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Rilevato un prezzo unitario medio di 700 €/mq per immobili di uguali caratteristiche ad esso si è applicato un coefficiente di differenziazione C = 0,80 al fine di tenere conto dello stato manutentivo, e della qualità degli impianti, delle rifiniture e degli infissi infissi. Si è così ottenuto un prezzo unitario di 560 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,60 x 560,00 = **10.976,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.976,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.372,00**

BENI IN MESSINA VIA MINISSALE ALTO SNC, QUARTIERE MINISSALE ALTO

CANTINA



DI CUI AL PUNTO F

cantina a MESSINA Via Minissale alto SNC, quartiere Minissale alto, della superficie commerciale di **30,80** mq per la quota di 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Si tratta di un locale deposito costituito da un unico vano di altezza interna di tre metri chiuso su due lati e parzialmente aperto sui restanti due lati.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 743 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 61,28 Euro, indirizzo catastale: VIA MINISSALE SNC piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEMOLIZIONE PARZIALE del 10/10/2017 protocollo n. ME0198745 in atti dal 12/10/2017 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 45586.1/2017)
Coerenze: confina a nord con strada interpodereale, ad est con particella 1056, e a sud con particella 743 sub. 9
tale bene era indenticato nell'atto di pignoramento al foglio 141 particella 845. A seguito di veriazione catastale per cambio di destinazione d'uso lo stesso è oggi identificato al foglio 141 particella 743 sub. 8.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3.5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è realizzato con telai verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato e solaio di copertura in laterocemento. La parete nord è chisa con blocchi di calcestruzzo mentre la parete di est è costituita dal mura di contenimento che separa la proprietà dalla particella 1056. L'intero immobile è allo stato rustico ed è privo di impianti.

CONSISTENZA:

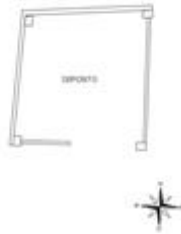


Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie coperta	30,80	x	100 %	=	30,80
Totale:	30,80				30,80

PIANTA DEL LOCALE DEPOSITO SITO NEL
COMUNE DI MESSINA VIA MINISSALE PIANO
TERRA - IN CATASTO AL FOGLIO 141 PART. 743
SUB. 8
SCAL. 1:100



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Rilevato un prezzo unitario medio di 700 €/mq per immobili di uguali caratteristiche ad esso si è applicato un coefficiente di differenziazione C = 0,70 al fine di tenere conto dell'assenza di finiture ed impianti. Si è così ottenuto un prezzo unitario di 490 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,80 x 490,00 = **15.092,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.092,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.886,50**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato nella valutazione del valore venale è la stima sintetica comparativa, ottenuta con l'applicazione del prezzo unitario medio per immobili simili di uguale categoria e tipologia e ricadenti nella stessa zona, alla data di redazione della perizia, ottenuto in base a ricerche presso studi notarili, uffici finanziari e immobiliari, corretto ed adeguato in funzione delle peculiari caratteristiche dell'immobile in oggetto, quali la vetustà, il livello di piano, lo stato di manutenzione e conservazione, le rifiniture, gli impianti tecnologici...

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tringali case, AR.NA immobiliare, Grimaldi, osservatori del mercato immobiliare 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	239,20	9,60	189.088,00	23.636,00
B	appartamento	186,00	0,00	146.940,00	24.490,00
C	cantina	63,20	0,00	19.908,00	3.318,00
D	cantina	8,70	0,00	2.436,00	304,50
E	cantina	19,60	0,00	10.976,00	1.372,00
F	cantina	30,80	0,00	15.092,00	1.886,50
				384.440,00 €	55.007,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 5.500,70**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.210,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.296,30**



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: **€ 5.144,45**

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: **€ 29.151,86**

data 19/10/2017

il tecnico incaricato
RANIERI VELINI

