

Espropriazioni immobiliari N. 175/2016
promossa da: MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.l.



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

175/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Giuseppe MINUTOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2017

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI RIZZO

CF:RZZGNN66A01F158Q

con studio in MESSINA (ME) VIA NUOVA PANORAMICA DELLO STRETTO, N. 2725

telefono: 090311936

email: archgrizzo@alice.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2016

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MESSINA via Comunale, "San Nicola Residence" Pal. A, frazione C.da San Nicolò, Vill. Santo Stefano Medio, della superficie commerciale di **139,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare a più corpi di fabbrica per civili abitazione denominato "San Nicola Residence", ubicato in un villaggio della zona Sud della città di Messina, in media collina, a bassa densità abitativa.

Il complesso edilizio, di recente costruzione, è del tipo civile e si trova in buone condizioni di manutenzione. Ad esso si giunge percorrendo la SP36 che si diparte dalla Strada Statale 114. Alle palazzine che compongono il complesso immobiliare si accede dalla SP 36 attraverso un cancello carrabile e pedonale condominiale. I corpi di fabbrica sono muniti di ascensore.

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

- foglio 193 particella 1246 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 170 mq, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: via Comunale, scala A Edificio A, piano: 2-3, intestato (████████████████████) per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Coerenze: Nord: corte esterna condominiale Est: appartamento di proprietà altra ditta e corpo scala condominiale Sud: corte esterna condominiale Ovest: corte esterna condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.740,00
Data della valutazione:	16/06/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (████████████████████) in qualità di proprietario



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'Atto Unilaterale d'Obbligo redatto ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (così come recepiti dall'art. 1 della L.R. 16/2016) relativo alla realizzazione di un complesso edilizio costituito da unità abitative sito nel villaggio Santo Stefano Medio del Comune di Messina in notar Gaetano Parisi Rep. n. 24597 Racc. n. 12702 del 26/04/2017, registrato a Messina in data 27/04/2017 al n. 2980 SIT (si veda per maggior dettaglio l'Allegato D alla presente relazione di stima), risulta che:

- con nota del 29/07/2009 assunta dall'ufficio dell'Urbanistica del Comune di Messina al prot. n. 1/4414 la società [REDACTED] ha chiesto di accedere ai benefici dell'edilizia agevolata convenzionata e di usufruire dell'esonero totale del contributo di costruzione e della riduzione del 60% del contributo oneri di urbanizzazione impegnandosi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione previsti dalla normativa
- il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina con nota prot. n. 0112417 del 08/02/2012 comunicava alla società costruttrice di non poter accogliere la richiesta suddetta, e richiedeva con nota prot. 115741 del 10/05/2012 il pagamento degli oneri concessori così come determinati dal Servizio Oneri Concessori
- a seguito di ricorso al TAR sez. di catania e successivo al C.G.A.di Palermo, il C.G.A. annullava i provvedimenti impugnati e disponeva di accogliere la richiesta di riduzione degli oneri concessori ai sensi del D.P.R. 380/01, che prevede di stipulare con il Comune una convenzione al fine di applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2011
- con nota prot. n. 57897 del 03/03/2017 il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina ha trasmesso alla ditta costruttrice lo schema dell'atto unilaterale d'obbligo in conformità allo schema tipo di convenzione approvato dal Consiglio Comunale di Messina in data 21/12/79 con delibera n. 964/C

Sulla base di quanto sopra riportato, con il suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo [REDACTED] Costruzioni srl ha dichiarato:

- di aver realizzato i lavori di costruzione del fabbricato in questione in conformità ai progetti suindicati
- di avere applicato o di applicare i prezzi massima di prima cessione degli alloggi determinati come indicato nel quadro economico allegato all'atto
- di richiedere il rimborso delle quote degli oneri versati

L'art. 2 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo riporta il prezzo di prima cessione degli alloggi, che risulta pari a euro/mq 1.381,49, ed il costo unitario rivalutato al 2011 pari a euro/mq 1.536,24.

Come riportato nell'art. 6, il suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo ha una durata di 25 anni dopodiché i beni saranno interamente disponibili per gli aventi titolo.

Si specifica che il perito stimatore ha accertato che l'Atto Unilaterale d'Obbligo di cui sopra risulta in atto al vaglio tecnico amministrativo da parte del tecnico competente del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina.

Si specifica che l'atto di vendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, essendo stato stipulato in data 29.12.2010, è antecedente al succitato Atto Unilaterale d'Obbligo.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/12/2010 a firma di notaio Gaetano Parisi ai nn. 18391/8471 di repertorio, registrata il 30/12/2010 a Messina ai nn. 509 SIT, iscritta il 30/12/2010 a Messina ai nn. 41661/7981, a favore di Barclays Bank PLC, contro [REDACTED] derivante da Barclays Bank PLC.

Importo ipoteca: 210000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 25 anni.

Contratto di mutuo fondiario stipulato il 29/12/2010 Rep. n.18391 Racc. n. 8471

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 04/07/2016 a Messina ai nn. 16954/12957, a favore di Mercurio Mortgage Finance S.r.l., contro [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 20/07/2009 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 72272/23616 di repertorio, trascritta il 21/07/2009 a Messina ai nn. 25256/17138, a favore di Comune di Messina, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a aree edificabili identificate al foglio 193 con le particelle nn. 148,150 e 801. Le suddette particelle, assieme alla part.IIIa n. 1203 (ex 800) , sono state accorpate nel la part. n. 148 Ente Urbano, per poi divenire, per tipo mappale del 10/11/2009, particella n. 1246 del foglio 193.

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:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima fa parte di un complesso edilizio residenziale costruito dalla ditta [REDACTED] in lotto di terreno identificato al Catasto di Messina al Foglio 193 con la particella n. 1246 [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2006 fino



al 29/12/2010), con atto stipulato il 15/11/2006 a firma di notaio Gaetano Parisi ai nn. 14086 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a Messina ai nn. 49340/27562, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari identificate al Foglio 193 part.lla nn. 148,150 e 801. Atto di vendita con riserva d'area e appalto

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2007 fino al 29/12/2010), con atto stipulato il 27/09/2007 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 69528/21572 di repertorio, trascritto il 24/10/2007 a Messina ai nn. 42009/24286, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari identificate al Foglio 193 part.la n. 1203

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2010 fino al 04/07/2016), con atto stipulato il 29/12/2010 a firma di notaio Gaetano Parisi ai nn. 18390/8470 di repertorio, registrato il 30/12/2010 a Messina, trascritto il 30/12/2010 a Messina ai nn. 41660/27611, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dall'atto di compravendita dell'unità immobiliare de quo (Allegato E):

- la ditta costruttrice ██████████████████████ ha costruito il complesso immobiliare con Concessione Edilizia Autoassentita (ai sensi dell'art.2 della L.R. 17/94) riguardante il progetto redatto dall'ing. ██████████████████████ presentato dai proprietari originari con istanza del 22/06/2004 prot. n. 1/13138 con inizio dei lavori in data 25/01/2007 come da perizia giurata con comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94 prot. n. 2/558 presentata all'ufficio urbanistico del Comune di Messina.
- In data 14/07/2008 prot. n. 1/1764 la ditta ██████████████████████ comunicava l'ufficio urbanistico del Comune di Messina l'inizio dei lavori in variante ai sensi del comma 5 dell'art. 2 L.R. 17/94 di cui al progetto di variante in corso d'opera redatto dall'ing. ██████████████████████ presentato con istanza del 29/11/2007 prot. n. 1/2794.
- Parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali espresso con nota del 17.01.2007 prot. n. 461/06 cc.
- Parere favorevole dell'A.U.S.L. N.5 di Messina espresso con nota del 21.09.2006 prot. n. 1843/06.
- Autorizzazione del Genio Civile ai sensi della legge 64/74 con nota del 15.12.2006 prot. n. 27907.
- Attestato rilasciato dall'ing. ██████████████████████ direttore dei lavori in data 24.03.2010.

Dall'analisi del fascicolo della pratica edilizia che il sottoscritto perito stimatore ha esaminato presso gli uffici dell'Urbanistica del Comune di Messina si evince che la ditta costruttrice ██████████████████████ data 28/05/2015 prot. n. 128958 del 28/05/2015 ha inoltrato istanza avente per oggetto "Deposito di conformità - abitabilità per l'immobile sito in Messina loc. S. Stefano Medio "Residence San Nicola - Corpo A" ai sensi della L.R. 14/2014 art. 1 comma 5 ter, con allegata perizia giurata del Direttore dei lavori. Con riferimento alla suddetta istanza l'Ufficio di Conformità /Agibilità del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina comunica con pec prot. n. 283297 del 01/12/2015 che la pratica è carente di documentazione consistente in planimetria catastale e richiede di ripresentare le visure aggiornate, richiedendone l'integrazione. Nella replica del 14/12/2015 la ditta costruttrice replica ribadendo la richiesta di "rilascio dell'attestazione sulla avvenuta formazione tacita del certificato di conformità e abitabilità per decorrenza dei termini di cui all'art. 3 della legge reg. n. 17 del 1994 e ss.mm.ii., o comunque di completamento dell'iter di deposito dell'intera documentazione ai sensi della anzidetta normativa" (si veda Allegato F).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona il complesso residenziale di cui fa parte l'u.i. oggetto di stima ricade nelle zone A3 e B4d. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona A3: del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi (Art. 34) Idf: 3 mc/mq altezza massima 11 m numero massimo dei piani: 3 Art. 34 - Zona A3: E' prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell'immobile. In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni: a) nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali; b) su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti; c) l'altezza massima (misurata all'estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell'edificio, compreso l'eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica); d) non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3; e) siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a, b, c, d, e, f, g) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e degli Enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali; f) anche l'edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui all'art. 33. (Zona A2 Urbane di interesse ambientale). Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. Zona B4d - Di completamento Idf: 3 mc/mq Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 11,00 con 3 piani fuori terra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra il progetto depositato all'ufficio Urbanistico del Comune di Messina (Allegato F) e lo stato di fatto (che corrisponde alla planimetria catastale -Allegato C) si è appurato che: 1) per quanto riguarda il piano secondo: il piccolo vano adibito a ripostiglio dell'appartamento al piano secondo occupa un'area adiacente al vano ascensore che nel progetto non era annessa all'unità abitativa, ma che faceva parte del copro scala-ascensore (presumibilmente destinata a pozzo luce); la scala interna di collegamento con il piano sottotetto è stata spostata rispetto alla collocazione prevista in progetto; la superficie dell'u.i è differente e sono state apportate lievi modifiche nei tramezzi interni. 2) per quanto riguarda il piano sottotetto: la superficie è stata aumentata con l'annessione di una porzione destinata in progetto ad altra u.i.; sono stati realizzati tramezzi divisorii interni in difformità a quanto previsto da progetto che non prevedeva alcun tramezzo; è stato realizzato un bagno; è stato installato un impianto di riscaldamento. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre esperire indagini ed elaborazioni accurate per stabilire il tipo di difformità ed il tipo di regolarizzazione, (con particolare riferimento al sottotetto verificare se è possibile un recupero edilizio o se necessario riportare lo stato dei luoghi in conformità al progetto depositato all'Urbanistica, e comunque adeguare alle norme e disposizioni



vigenti sui sottotetti non abitabili / locali di sgombero). In atto i costi e gli oneri di regolarizzazione non possono essere stabiliti in maniera certa e definitiva, e si propone un costo forfettario pari a 10.000,00 euro.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi (indagini e spese tecniche) ed oneri di regolarizzazione forfettari : €.10.000,00: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi.

In base all'art.36 del D.P.R. 380/2001 il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda .In caso di vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Il deposito della domanda della concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA COMUNALE, "SAN NICOLA RESIDENCE" PAL. A, FRAZIONE
C.DA SAN NICOLÒ, VILL. SANTO STEFANO MEDIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Comunale, "San Nicola Residence" Pal. A, frazione C.da San Nicolò, Vill. Santo Stefano Medio, della superficie commerciale di **139,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare a più corpi di fabbrica per civili abitazione denominato "San Nicola Residence", ubicato in un villaggio della zona Sud della città di Messina, in media collina, a bassa densità abitativa.

Il complesso edilizio, di recente costruzione, è del tipo civile e si trova in buone condizioni di manutenzione. Ad esso si giunge percorrendo la SP36 che si diparte dalla Strada Statale 114. Alle palazzine che compongono il complesso immobiliare si accede dalla SP 36 attraverso un cancello carrabile e pedonale condominiale. I corpi di fabbrica sono muniti di ascensore.



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

- foglio 193 particella 1246 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 170 mq, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: via Comunale, scala A Edificio A, piano: 2-3, intestato a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni
- Coerenze: Nord: corte esterna condominiale Est: appartamento di proprietà altra ditta e corpo scala condominiale Sud: corte esterna condominiale Ovest: corte esterna condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia ★★★★★

negozi al dettaglio ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★★★★★

esposizione: ★★★★★

luminosità: ★★★★★

panoramicità: ★★★★★

impianti tecnici: ★★★★★

stato di manutenzione generale: ★★★★★

servizi: ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano secondo (terza elevazione fuori terra) con soprastante locale di sgombero al piano sottotetto facenti parte del corpo di fabbrica "A" del complesso edilizio.

L'appartamento, che si trova in buone condizioni di manutenzione, è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, con balconi sui lati Nord e Sud; il piano sottotetto, cui si accede da una scala interna all'appartamento, è costituito da due vani (adibiti a camere) e da un locale lavanderia, attualmente adibito a bagno.

I materiali utilizzati per le rifiniture ed i rivestimenti sono di buona qualità. L'u.i. è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, (a servizio sia del piano secondo sia del soprastante sottotetto).

All'appartamento è annesso un posto auto scoperto in zona condominiale recintata e chiusa da cancello elettrico carrabile.

Delle Componenti Edilizie:

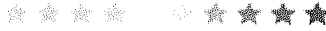
cancello: carrabile realizzato in metallo con ★★★★★
apertura automatizzata

infissi esterni: finestre e porte finestre con ★★★★★
persiane realizzati in alluminio vetrocamera

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ★★★★★




ceramica


rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica 

scale: interna con rivestimento in marmo 

Degli Impianti:

idrico: con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica comunale 

Delle Strutture:

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

strutture verticali: costruite in cemento armato 

travi: costruite in cemento armato 

CLASSE ENERGETICA:

[93,01 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 04_2017 registrata in data 12/06/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento piano 2	102,00	x	100 %	=	102,00
balconi al piano 2	17,00	x	30 %	=	5,10
sottotetto al piano 3	63,00	x	50 %	=	31,50
balconi al piano 3	6,00	x	20 %	=	1,20
Totale:	188,00				139,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito web www.immobiliare.it (10/06/2017)

Offerta: appartamento al primo piano della superficie commerciale di 111 mq facente parte del complesso residenziale "San Nicola" (il medesimo del compendio pignorato). All'appartamento è annesso un posto auto scoperto in area condominiale.

Valore minimo: 1.306,30

Valore massimo: 1.306,30

Agenzia del Territorio - Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (20/04/2017)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Note: Note: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 2-2016), fornisce il seguente range di valori di valori



unitari al metro quadro per zona Suburbana/ALTOLIA - MILI S. PIETRO/S. MARCO - PEZZOLO del Comune di Messina, Codice di zona: E2, microzona n.2 Comune di Messina: abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale

sito web www.immobiliare.it (10/06/2017)

Offerta: appartamento al piano terra di mq 92,95 con annessi veranda di mq 14,17 e terrazzo a livello di 88,29 mq facente parte del complesso residenziale "San Nicola"(il medesimo del compendio pignorato). All'appartamento è annesso un posto auto scoperto in area condominiale.

Valore minimo: 1.277,00

Valore massimo: 1.277,40

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella presente perizia per la stima del valore di mercato del cespite in oggetto si è fatto riferimento al **prezzo unitario massimo** indicato nell'Atto Unilaterale d'Obbligo (prezzo di prima cessione degli alloggi) che risulta pari a euro/mq 1.381,49, che rivalutato al 2011 è pari a euro/mq 1.536,24. A tale prezzo si è applicato un aggiornamento in relazione ai costi del deprezzamento dell'alloggio pari a 1% annuo dal 6° anno; considerando inoltre le principali caratteristiche dell'immobile, quali il buon stato di conservazione, il taglio medio, e l'ubicazione decentrata che circoscrive il mercato di compravendita in massima parte ai residenti della zona, si è stimato un prezzo unitario al metro quadro di superficie esterna lorda virtuale pari a euro/metro quadro 1.300,00. Tale prezzo unitario si allinea ai prezzi di vendita reperiti sui siti online riferiti ad appartamenti facenti parte dello stesso complesso residenziale del bene in oggetto.

Si sono inoltre rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 2-2016), che fornisce un range di valori di valori unitari al metro quadro per la zona OMI in cui ricade il cespite oggetto di stima e per tipologia costruttiva, che risultano inferiori al valore assunto. Tale differenza è spiegabile considerando che la maggior parte degli immobili che ricadono nel villaggio Santo Stefano sono di vecchia costruzione, di tipo popolare, spesso costituiti da case singole o palazzine di modesta entità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	181.740,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 181.740,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 181.740,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è fatto riferimento al prezzo riportato nell'Atto Unilaterale d'Obbligo *redatto ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (così come recepiti dall'art. 1 della L.R. 16/2016) relativo alla realizzazione di un complesso edilizio costituito da unità abitative sito nel villaggio Santo Stefano Medio del Comune di Messina* in notar Gaetano Parisi Rep. n. 24597 Racc. n. 12702 del 26/04/2017, registrato a Messina in data 27/04/2017 al n. 2980 SIT, in cui la ditta costruttrice dichiara di aver applicato i prezzi massimi di prima cessione. All'art. 2 del suddetto Atto si riporta il prezzo unitario rivalutato al 2011 pari a euro/metro quadro 1.536,24, ed inoltre nell'atto si specifica che tale valore viene aggiornato in relazione ai costi del deprezzamento dell'alloggio pari a 1% annuo dal 6° anno al 25° anno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: sito web per il reperimento di comparativi www.STIMATRIXCity.it



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,80	0,00	181.740,00	181.740,00
				181.740,00 €	181.740,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 171.740,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 171.740,00

data 16/06/2017

il tecnico incaricato
GIOVANNI RIZZO

