



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Marta Filipowicz

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Avv. Francesco D'Arrigo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. VALENTINA MESSINA

CF: MSSVNT65L54G273P

con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA, 1618 - COMPL. VILLA PARADISO

telefono: 3473777945

email: valentina.messina@libero.it

PEC: valentina.messina@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MESSINA Via Antonio Lanzetta, isol. 439/E 10, della superficie commerciale di **117,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è stato realizzato a metà degli anni '60 ed è situato nell'area compresa tra la Via Fratelli Di Mari (Torrente Trapani) e, a monte, il Viale Regina Margherita. L'area si presenta prevalentemente disomogenea, con un tessuto edilizio frammentato; infatti, oltre a comparti costituiti da isolati tipologicamente uniformi, se ne trovano altri nei quali si alternano fabbricati con diverse caratteristiche tipologiche ed architettoniche oltre che edifici di recente costruzione. Oggetto di interventi parziali di manutenzione straordinaria nel 2018 (rifacimento di alcune facciate), il fabbricato si presenta in condizioni più che sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 f.t., ha un'altezza interna di mt. 2,98.

Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 5 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Lanzetta n. 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord-est, area di pertinenza altro sub e altro fabbricato. A sud-est, Via Lanzetta. A sud-ovest altro sub, atrio e disimpegno condominiale, vano ascensore. A nord-ovest, altro sub ed area di pertinenza altro sub.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.613,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.670,00
Data della valutazione:	13/03/2023

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 **legale**, stipulata il 24/05/2004 , iscritta il 16/06/2004 a Messina ai nn. 22156/5297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €127.017,02.

Importo capitale: €63.508,51

ipoteca **legale**, stipulata il 25/10/2005 , iscritta il 04/11/2005 a Messina ai nn. 41943/14975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €94.386,72.

Importo capitale: €47.193,36

ipoteca **legale**, stipulata il 06/09/2016 , iscritta il 12/09/2016 a Messina ai nn. 23522/2809, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 993.444,82.

Importo capitale: 496.722,41

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/05/2016 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 50282 di repertorio, trascritta il 13/06/2016 a Messina ai nn. 14828/11291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a quota pari a 1/2 indiviso dell'immobile.

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: **€ 540,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza per divisione (dal 06/06/2016), con atto stipulato il 06/06/2016 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 1790 di repertorio, trascritto il

12/08/2019 a Messina ai nn. 23064/17335

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, in forza di denuncia di successione (fino al 06/06/2016), registrato il 29/01/1971 a Messina ai nn. 10 vol. 1236, trascritto il 16/10/1971 a Messina ai nn. 19481/16916

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. 182** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio per abitazioni da costruirsi nell'ambito del comparto 1° dell'isolato 439/E del P.R. di Messina, rilasciata il 07/08/1963, agibilità del 10/08/1966 con il n. 19622 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di D.D.R. 686/2002 e Del. n. 6/C del 04/03/2008, l'immobile ricade in zona B1 - Residenziali del centro urbano.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2. In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti.

Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purchè estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria: $If = mc/mq$ 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell'isolato

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni e dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerare alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con le prescrizioni dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un secondo bagno al posto della cucina che è stata spostata nel vano sul fronte principale. In effetti, è stato modificato solo un tramezzo (tra cucina e secondo bagno) ma questi cambiamenti hanno reso necessaria, per la posa delle tubazioni dei nuovi impianti, la realizzazione di una parte rialzata degli ambienti lungo la parete perimetrale;

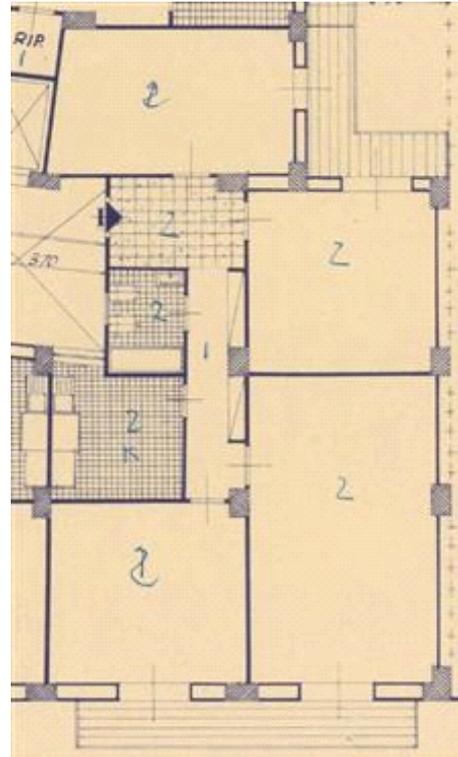
quindi, sia nei due bagni che nella cucina è presente un gradino che interrompe il piano di calpestio. Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per intervento di cui all'art. 6 comma 5 del DPR n. 380/2001, come modificato dall'art. 3 comma 5 LR 10 agosto 2016 n. 16, con pagamento di sanzione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione CILA: €1.000,00
- Competenze professionali: €500,00



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



PLANIMETRIA PROGETTO AUTORIZZATO



Bagno principale



Bagno secondario



Cucina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare risulta ancora cointestata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura

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

Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali €55,00 + €16,00: €71,00
- Competenze tecniche: €150,00

Per effettuare la voltura dell'intestazione occorre la registrazione dell'atto che determina la variazione; la sentenza per la divisione di beni che ha attribuito al debitore esecutato la piena titolarità del bene in oggetto è stata trascritta ma non registrata.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN MESSINA VIA ANTONIO LANZETTA, ISOL. 439/E 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Antonio Lanzetta, isol. 439/E 10, della superficie commerciale di **117,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è stato realizzato a metà degli anni '60 ed è situato nell'area compresa tra la Via Fratelli Di Mari (Torrente Trapani) e, a monte, il Viale Regina Margherita. L'area si presenta prevalentemente disomogenea, con un tessuto edilizio frammentato; infatti, oltre a comparti costituiti da isolati tipologicamente uniformi, se ne trovano altri nei quali si alternano fabbricati con diverse caratteristiche tipologiche ed architettoniche oltre che edifici di recente costruzione. Oggetto di interventi parziali di manutenzione straordinaria nel 2018 (rifacimento di alcune facciate), il fabbricato si presenta in condizioni più che sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 f.t., ha un'altezza interna di mt. 2,98.

Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 5 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Lanzetta n. 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord-est, area di pertinenza altro sub e altro fabbricato. A sud-est, Via Lanzetta. A sud-ovest altro sub, atrio e disimpegno condominiale, vano ascensore. A nord-ovest, altro sub ed area di pertinenza altro sub.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1965.



Isolato 439/E



Balcone dell'immobile con affaccio su Via Lanzetta



Ingresso



Ingresso ed accesso alla prima camera



Camera



Balcone delle camere sul fronte retrostante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Accesso alla seconda camera



Camera



Corridoio



Bagno secondario



Bagno principale



Bagno principale

COLLEGAMENTI

autobus	
autostrada distante km 3	
porto distante km 1 - 3	
ferrovia distante km 3,2	
tram distante km 1,2	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da ingresso, soggiorno, due camere, disimpegno, due bagni, cucina, oltre due balconi.

Dallo spazio d'ingresso si accede alle due camere con balcone comune che affaccia sull'area retrostante il fabbricato (costituita da piccoli spazi di pertinenza sia dell'edificio cui appartiene l'immobile che di quello adiacente) chiusa dal muro di contenimento della Salita Cappuccini. Oltre, un corridoio disimpegna prima i due bagni, che affacciano sul cortiletto condominiale interno situato dopo l'atrio d'ingresso del fabbricato, ed alla fine il soggiorno e la cucina, con balcone comune che affaccia su Via Lanzetta.

Circa quindici anni fa, l'immobile è stato oggetto di interventi relativi esclusivamente alla modifica di alcuni spazi interni: è stato realizzato il secondo bagno al posto della cucina originaria, mentre la cucina è stata realizzata nel vano sul fronte principale, solo con lo "spostamento" parziale di un tramezzo. Per la posa delle tubazioni relative ai nuovi impianti è stato necessario creare un rialzo lungo la parete perimetrale e, pertanto, sia nei due bagni che nella cucina il piano di calpestio è interrotto da un gradino. I lavori hanno riguardato, quindi, il rifacimento dei bagni, compresi sanitari, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni, questi ultimi sostituiti anche in cucina. Inoltre, in un bagno è stato realizzato una sorta di soppalco in cui si trova un serbatoio idrico con autoclave, allo stato attuale non funzionante. Per il resto, l'immobile presenta ancora le rifiniture originarie, pertanto datate.

Nonostante gli interventi di ristrutturazione, l'unità immobiliare si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente; le pareti e soffitto della cucina e gran parte delle pareti del corridoio presentano lo strato superficiale quasi totalmente deteriorato.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	
<i>solai:</i>	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media
<i>copertura:</i> a terrazzo	

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Bagni e parte rialzata della cucina.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e parte della cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura. Cucina.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro. Soggiorno e cucina.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> tripla anta a battente realizzati in ferro. Soggiorno.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in ferro. Camere.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante scorrevoli realizzati in alluminio. Cucina e bagni.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibile realizzate in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di gres. La pavimentazione del balcone sul fronte retrostante è in condizioni scarse.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i>		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> con alimentazione a elettrico. Soggiorno e camera.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale. E' presente (nel soppalco del bagno principale) un serbatoio con autoclave allo stato attuale non funzionante.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Cucina



Cucina



Cucina



Balcone con affaccio su Via Lanzetta



Soggiorno



Soggiorno

CLASSE ENERGETICA:



[115.8060 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. ID 410251 registrata in data 04/02/2017

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
Ingresso e disimpegno	16,50	x	100 %	=	16,50
Camera	17,65	x	100 %	=	17,65
Camera	16,80	x	100 %	=	16,80
Balcone	6,00	x	30 %	=	1,80
Bagno	4,48	x	100 %	=	4,48
Bagno principale	5,58	x	100 %	=	5,58
Cucina	21,55	x	100 %	=	21,55
Soggiorno	31,40	x	100 %	=	31,40
Balcone	6,80	x	30 %	=	2,04
Totale:	126,76				117,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Appartamento in buone condizioni al 1° p di un fabbricato del 1966 con ascensore. Composto da salone, 2 camere, cucina, 2 bagni e ripostiglio. Riscaldamento autonomo.

Indirizzo: Via Alfredo Cappellini

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 153.000,00 pari a 1.390,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 137.700,00 pari a 1.251,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al 3° p di uno stabile del 1960 con doppio ingresso (Via Lanzetta e Via Salita Cappuccini). Composto da soggiorno, 2 camere, bagno e cucina semiabitabile. Da ristrutturare

Indirizzo: Via Lanzetta is. 439/E

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 107.000,00 pari a 1.304,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 96.300,00 pari a 1.174,39 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento da ristrutturare al 1°p, composto da 4 vani più accessori. No riscaldamento

Indirizzo: Salita Cappuccini

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.090,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 98.100,00 pari a 981,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento da ristrutturare (impianti e finiture) al 3° p di un fabbricato del 1970, composto da ingresso, soggiorno, 2 camere, cucina, bagno e 2 balconi

Indirizzo: Piazza Santa Maria La Nuova

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.190,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.071,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2023

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: Appartamento al 2°p di un fabbricato del 1965, da ristrutturare, composto da ingresso, salone, 2 camere, cameretta, cucina, bagno e 2 balconi. Riscaldamento autonomo

Indirizzo: Via Trapani

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 127.000,00 pari a 1.165,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 114.300,00 pari a 1.048,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- Agenzia del Territorio (07/03/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: Zona B2 Centrale / Museo - Viale della Libertà - Collereale - Zona falcata - Via Industriale / Abitazioni civili in stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (07/03/2023)

Valore minimo: 758,00

Valore massimo: 1.243,00

Note: Zona Museo - V.le Libertà - Torrente Gazzi - Zona falcata / Abitazioni in stabili di fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e su siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari.

Partendo da questi ultimi ed evidenziando che l'immobile si trova a margine della zona "centrale", si ritiene opportuno utilizzare i valori di borsinoimmobiliare.it in quanto più aggiornati e puntuali; in particolare, la quotazione più appropriata sembra quella media riferita ad immobili in stabili di fascia media. E anche gli operatori immobiliari, ad oggi, riferiscono valori reali di vendita medi tra €/mq 1.000,00- 1.100,00. In linea con i precedenti è il dato ottenuto dalle inserzioni sul web; infatti, la quotazione media rilevata e confermata dall'analisi dei comparabili, chiaramente con una decurtazione al ribasso pari al 10% (sconto trattativa), è pari a €/mq 1.053,00.

Detto ciò, si ritiene congruo applicare un valore di stima pari a €/mq 1.030,00 risultante dalla media dei valori precedentemente evidenziati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,80 x 1.030,00 = **121.334,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.334,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.334,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo monoparametrico, elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia" e Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: www.immobiliare.it www.idealista.it www.casa.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	117,80	0,00	121.334,00	121.334,00
				121.334,00 €	121.334,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile in considerazione dell'unico ingresso e della distribuzione degli ambienti interni.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.721,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 119.613,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 17.941,95**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 1,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 101.670,00**

data 13/03/2023

il tecnico incaricato
arch. VALENTINA MESSINA