



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. (UBI BANCA S.P.A.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Domenico ARMALEO

CUSTODE:
Avv. Gabriella CALANDRA MANCUSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Santi SMIROLODO

CF: SMRSNT53S27E555P
con studio in LETOJANNI (ME) VIA ROMA, 42
telefono: 3401048434
email: santismiroldo53@gmail.com
PEC: santi.smiroldo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3

Appartamento a GRANITI Primo Settembre 8, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Nello strumento urbanistico P.R.G. ricade in Zona Omogenea "B1" di completamento urbano.

Descrizione dei luoghi:

Il fabbricato per civile abitazione consta di tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazza praticabile (lastrico solare) che risulta annesso all'unità immobiliare sottostante (piano secondo), ivi compreso il corridoio di ingresso al piano terra.

Il medesimo fabbricato è stato interessato da lavori di ristrutturazione in virtù di Concessione Gratuita per opere Edilizie prot. n. 112, R. C. n. 1 e rep. n. 5/81 rilasciata dal Comune di Graniti (ME) il 08/08/1981 e, di interventi edilizi successivi.

E' ubicato in via Primo Settembre, n. 8, raggiungibile a piedi, *percorrendo* una scaletta che si articola in diverse rampe e che si diparte da una strada interna in prossimità di Piazza Manganelli; è raggiungibile anche in auto lungo via Loco.

Distribuzione interna dei locali, caratteristiche delle finiture e degli impianti:

l'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento fa parte del fabbricato sopra descritto ed è posta al piano terra ed al piano secondo con annesso lastrico solare, al piano terzo.

Al fine di esplicitare con adeguata contezza la distribuzione del compendio immobiliare, si ritiene di specificare quanto segue:

Piano Terra - l'ingresso è posto su via Primo Settembre e si apre su un corridoio in fondo al quale trovansi una scala avente un andamento planimetrico ed altimetrico a più rampe, con gradini in marmo - ad uso esclusivo del bene pignorato - che conduce al piano secondo.

Piano Secondo - ha un ingombro planimetrico mistilineo, piuttosto irregolare; la scala "sbarca" su un ampio ambiente che disimpegna:

- una camera avente una superficie utile di circa mq. 13,20 dotata di una porta che si apre su un balcone a livello, avente le dimensioni di ml.(6,00 x 0,70), lato via Primo Settembre;
- un vano pluriuso avente una superficie utile di circa mq. 4,15, anchesso dotato di una porta di modeste dimensioni che si apre sul medesimo balcone prima descritto;
- un locale W.C. avente una superficie utile di circa mq. 3,80, con "porta a libro /pieghevole due ante";
- un locale cucina con annesso-posto cottura avente rivestimento murario con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro; è utilizzato anche come pranzo-soggiorno, avente una superficie utile di circa mq. 19,00, dotato di una porta che si apre su un balconcino a livello, lato via Loco ed una finestra che si affaccia sulla stessa via.

Il pavimento si presenta con mattonelle poste "a tappeto" di gres porcellanato di colore chiaro e dotato di zoccolatura. Le pareti si presentano regolarmente intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate con colore bianco. I serramenti esterni delle porte sono del tipo in pvc con serrande di colore verde.

L'altezza media interna rilevata - dal piano di calpestio all'intradosso del solaio - risulta di circa metri 2,45.



In generale si presenta arieggiato ed illuminato da luce diurna esterna.

Il locale W.C. si presenta pavimentato e con rivestimento murario in piastrelle di ceramica; dotato di pezzi sanitari e di relativa rubinetteria.

Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e di scarico idrico-fognario.

Occorre fare presente che nel locale W.C. sono state riscontrate in alcune zone dei muri e del soffitto tracce di umidità con parti scrostate degli intonaci (*vedi rilievo fotografico*).

Lastrico solare (piano terzo) - Dall'interno dell'appartamento si diparte una scala con gradini in marmo che conduce alla terrazza praticabile (lastrico solare), il quale si presenta con un ingombro planimetrico simile all'appartamento sottostante.

Si presenta perimetrato da muretti e regolarmente pavimentato. Sono presenti puni luce e di erogazione idrica. Risulta il copriscala (lanternino scala). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, piano 2° e piano 3° (lastrico solare).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati foglio 7 particella 635 sub. 6, sezione urbana, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 97,00, rendita 164,49 Euro;
- indirizzo catastale: via Primo Settembre n. 8 - Comune di Graniti (ME), piano: terra, p.no secondo e p.no terzo;
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- derivante da VARIAZIONE del 28/04/2016 protocollo n. ME0058679 in atti dal 28/04/2016 Registrazione: FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.17391.1/2016).
Coerenze:
 - Piano terra, lato Nord: fabbricato altra ditta; lato Sud: via Primo Settembre; lato Est: u.i.u. sub. 4 C.R. Costruzioni; lato Ovest: fabbricato altra ditta.
 - Piano secondo, lato Nord: fabbricato altra ditta e via Loco; lato Sud: via Primo Settembre e fabbricato altra ditta; lato Est: fabbricato altra ditta e via Loco; lato Ovest: fabbricato altra ditta.
 - Piano terzo (lastrico solare), lato Nord: fabbricato altra ditta e via Loco; lato Sud: via Primo Settembre e fabbricato altra ditta; lato Est: fabbricato altra ditta e via Loco; lato Ovest: fabbricato altra ditta.Risulta in Catasto planimetria dell'u.i.u. (pianta piano terra, pianta piano secondo e pianta piano terzo (lastrico solare) in scala 1:200, Dichiarazione protocollo n. ME0058679 del 28/04/2016 - Ultima Planimetria in atti. Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/04/2016 protocollo n. ME0058679 in atti dal 28/04/2016 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 17391.1/2016).

L'intero edificio sviluppa tre pianini fuori terra.

Immobile costruito nel 1960, ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.613,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.613,70



Data della valutazione:

22/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 755 di repertorio, iscritta il 09/06/2020 a Messina ai nn. 11691/8175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare Tribunale di Messina.

Importo ipoteca: 125.095,36.

Durata ipoteca: anni 10 (n. 120 rate).

In data 09/01/2018 la società [REDACTED]. Liquidatore pro-tempore risulta la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/09/2015 a firma di Notaio Vincenzo Di Pasquale ai nn. 147282/18463 di repertorio, trascritto il



07/10/2015 a Messina ai nn. 21583/18509

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/02/1980 a firma di Notaio Melchiorre Macrì Pellizzeri, trascritto il 11/03/1980 a Messina ai nn. 5463/4839.

E successiva divisione per atto a rogito Notaio Vincenzo Di Pasquale in data 05/07/1983, Rep. n. 7272, trascritto a Messina il 23/07/1983 ai nn. 17052/15136.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione gratuita per opere edilizie **N. 5/81** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento 2° piano di un fabbricato, presentata il 12/01/1981 con il n. 112 di protocollo, rilasciata il 08/08/1981 con il n. 1 registro conc.-prot. n. 112-rep. 5/81 di prot.

Risulta agli Atti del relativo fascicolo urbanistico-edilizio depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Graniti (ME) ed avuto in visione, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28/12/2000, n. 445) del 15/12/2015 prot. 0007739-2015, ove si dichiara che le opere strutturali realizzate all'interno degli immobili, all'epoca di proprietà delle dichiaranti Saetta Carmela e Saetta Rosaria, siano state ultimate il 30/10/1981.

Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) **N. 0006212-2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ultimazione lavori e diversa distribuzione, presentata il 21/10/2015 con il n. 0006212-2015 di protocollo. La pratica risulta presentata dalla sig.ra Caldarazzo Paola nella qualità di rappresentante legale della società [REDACTED] Risulta agli Atti del relativo fascicolo urbanistico-edilizio depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Graniti (ME) ed avuto in visione una successiva "comunicazione di opere interne" del 08/03/2016. Inoltre, risulta agli Atti dello stesso fascicolo urbanistico-edilizio "comunicazione di fine lavori in data 09/08/2016 del 11/08/2016 prot. n. 0005598-2016.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n. 3 del 03/02/1999, l'immobile ricade in zona "B1" - di completamento urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di densità edilizia fondiaria: 5,00 mc./mq. Altezza massima: 10,00 mt. Numero piani fuori terra:3 (tre). Sono consentite le costruzioni in aderenza e l'allineamento con i fabbricati esistenti. E' ammessa l'edificazione dei lotti interclusi e dei lotti di superficie non superiori ai 120 mq. secondo le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. 26/05/1973 così come modificato dall'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71; per i lotti di terreno avente superficie da 120 a 200 mq. il volume massimo consentito è di mc. 1000,00, fermo restando l'altezza massima di ml. 11 con numero di piani fuori terra non superiori a tre.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

normativa di riferimento: D.P.R. 380/2021

L'immobile risulta **conforme**..



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Risulta in Catasto planimetria dell'u.i.u. (pianta piano terra, pianta piano secondo e pianta piano terzo (lastrico solare) in scala 1:200, dichiarazione protocollo n. ME0058679 del 28/04/2016 (Ultima Planimetria in Atti). Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/04/2016 protocollo n. ME0058679 in atti dal 28/04/2016 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.17391.1/2016).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.; Norme di Attuazione; Regolamento Edilizio.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRANITI PRIMO SETTEMBRE 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 3

Appartamento a GRANITI Primo Settembre 8, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Nello strumento urbanistico P.R.G. ricade in Zona Omogenea "B1" di completamento urbano.

Descrizione dei luoghi:

Il fabbricato per civile abitazione consta di tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazza praticabile (lastrico solare) che risulta annesso all'unità immobiliare sottostante (piano secondo), ivi compreso il corridoio di ingresso al piano terra.

Il medesimo fabbricato è stato interessato da lavori di ristrutturazione in virtù di Concessione Gratuita per opere Edilizie prot. n. 112, R. C. n. 1 e rep. n. 5/81 rilasciata dal Comune di Graniti (ME) il 08/08/1981 e, di interventi edilizi successivi.

E' ubicato in via Primo Settembre, n. 8, raggiungibile a piedi, *percorrendo* una scaletta che si articola in diverse rampe e che si diparte da una strada interna in prossimità di Piazza Manganelli; è raggiungibile anche in auto lungo via Loco.

Distribuzione interna dei locali, caratteristiche delle finiture e degli impianti:

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento fa parte del fabbricato sopra descritto ed è posta al piano terra ed al piano secondo con annesso lastrico solare, al piano terzo.

Al fine di esplicitare con adeguata contezza la distribuzione del compendio immobiliare, si ritiene di specificare quanto segue:

Piano Terra - l'ingresso è posto su via Primo Settembre e si apre su un corridoio in fondo al quale trovasi una scala avente un andamento planimetrico ed altimetrico a più rampe, con gradini in marmo - ad uso esclusivo del bene pignorato - che conduce al piano secondo.

Piano Secondo - ha un ingombro planimetrico mistilineo, piuttosto irregolare; la scala "sbarca" su un ampio ambiente che disimpegna:

- una camera avente una superficie utile di circa mq. 13,20 dotata di una porta che si apre su un balcone a livello, avente le dimensioni di ml.(6,00 x 0,70), lato via Primo Settembre;



- un vano pluriuso avente una superficie utile di circa mq. 4,15, anch'esso dotato di una porta di modeste dimensioni che si apre sul medesimo balcone prima descritto;
- un locale W.C. avente una superficie utile di circa mq. 3,80, con "porta a libro /pieghevole due ante";
- un locale cucina con annesso-posto cottura avente rivestimento murario con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro; è utilizzato anche come pranzo-soggiorno, avente una superficie utile di circa mq. 19,00, dotato di una porta che si apre su un balconcino a livello, lato via Loco ed una finestra che si affaccia sulla stessa via.

Il pavimento si presenta con mattonelle poste "a tappeto" di gres porcellanato di colore chiaro e dotato di zoccolatura. Le pareti si presentano regolarmente intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate con colore bianco. I serramenti esterni delle porte sono del tipo in pvc con serrande di colore verde.

L'altezza media interna rilevata - dal piano di calpestio all'intradosso del solaio - risulta di circa metri 2,45.

In generale si presenta arieggiato ed illuminato da luce diurna esterna.

Il locale W.C. si presenta pavimentato e con rivestimento murario in piastrelle di ceramica; dotato di pezzi sanitari e di relativa rubinetteria.

Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e di scarico idrico-fognario.

Occorre fare presente che nel locale W.C. sono state riscontrate in alcune zone dei muri e del soffitto tracce di umidità con parti scrostate degli intonaci (*vedi rilievo fotografico*).

Lastrico solare (piano terzo) - Dall'interno dell'appartamento si diparte una scala con gradini in marmo che conduce alla terrazza praticabile (lastrico solare), il quale si presenta con un ingombro planimetrico simile all'appartamento sottostante.

Si presenta perimetrato da muretti e regolarmente pavimentato. Sono presenti puni luce e di erogazione idrica. Risulta il copriscala (lanternino scala). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, piano 2° e piano 3° (lastrico solare).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati foglio 7 particella 635 sub. 6, sezione urbana, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 97,00, rendita 164,49 Euro;
- indirizzo catastale: via Primo Settembre n. 8 - Comune di Graniti (ME), piano: terra, p.no secondo e p.no terzo;
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- derivante da VARIAZIONE del 28/04/2016 protocollo n. ME0058679 in atti dal 28/04/2016 Registrazione: FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.17391.1/2016).
Coerenze:
- Piano terra, lato Nord: fabbricato altra ditta; lato Sud: via Primo Settembre; lato Est: u.i.u. sub. 4 C.R. Costruzioni; lato Ovest: fabbricato altra ditta.
- Piano secondo, lato Nord: fabbricato altra ditta e via Loco; lato Sud: via Primo Settembre e fabbricato altra ditta; lato Est: fabbricato altra ditta e via Loco; lato Ovest: fabbricato altra ditta.
- Piano terzo (lastrico solare), lato Nord: fabbricato altra ditta e via Loco; lato Sud: via Primo Settembre e fabbricato altra ditta; lato Est: fabbricato altra ditta e via Loco; lato Ovest: fabbricato altra ditta.

Risulta in Catasto planimetria dell'u.i.u. (pianta piano terra, pianta piano secondo e pianta piano terzo (lastrico solare) in scala 1:200, Dichiarazione protocollo n. ME0058679 del 28/04/2016 - Ultima Planimetria in atti. Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/04/2016 protocollo n. ME0058679 in atti dal 28/04/2016 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 17391.1/2016).

L'intero edificio sviluppa tre pianini fuori terra.



Immobile costruito nel 1960, ristrutturato nel 2015.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono Gaggi, Motta Camastra, Francavilla di Sicilia. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco fluviale dell'Alcantara, villa comunale e sacrario dei caduti di Graniti, chiesa di S. Basilio (XVII sec.).





COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 9,00 Km.

al di sotto della media

aeroporto distante circa Km. 75,00

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E' stata eseguita visura on line Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA) ove risulta presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati. Non è stato possibile, comunque, accertare il numero del certificato, nè la data del rilascio.

CLASSE ENERGETICA:



[142,70 KWh/m²/anno]

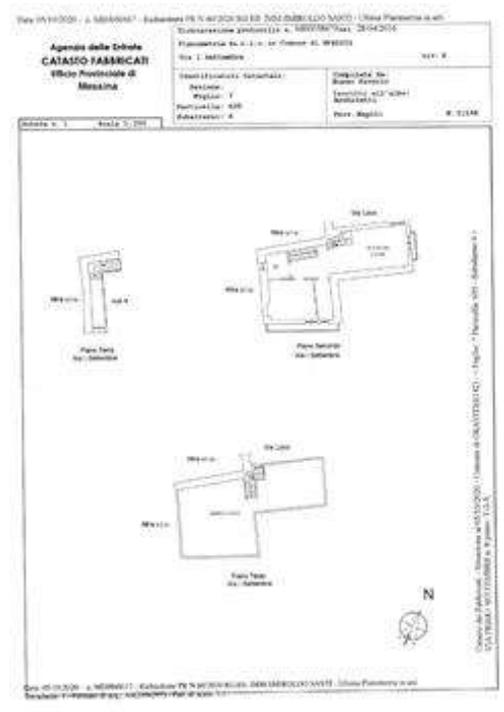
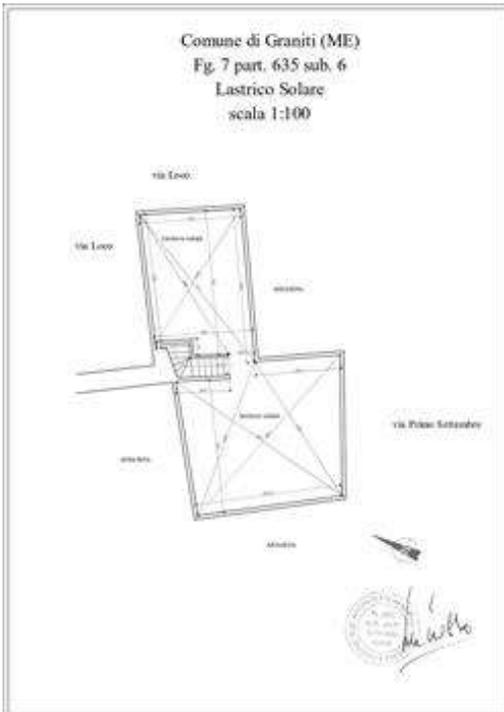
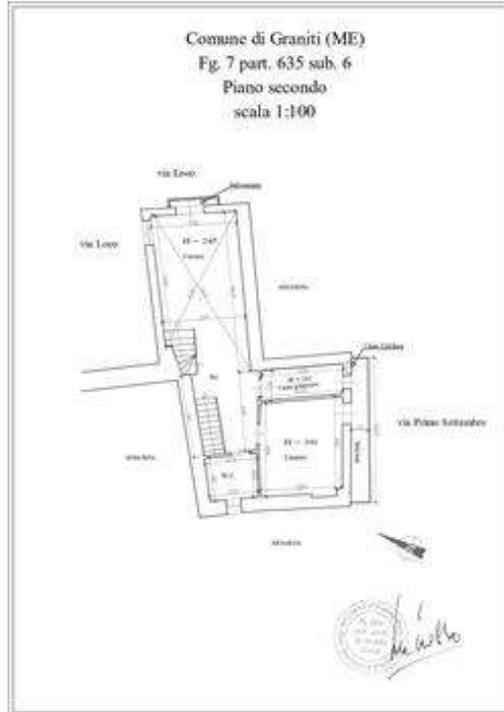
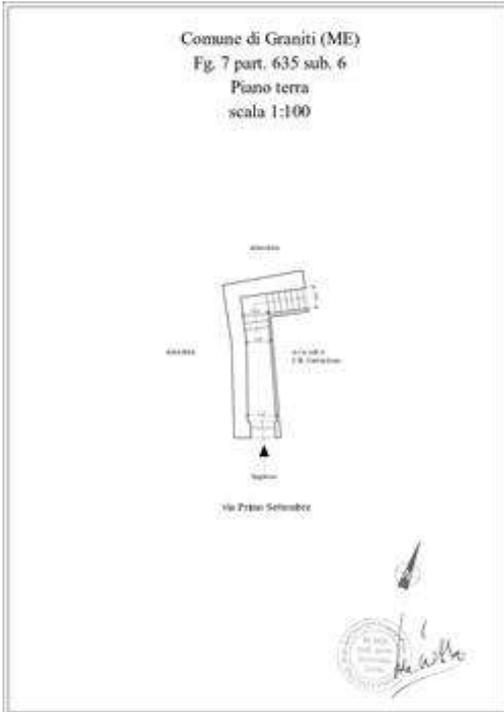
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento di civile abitazione con lastrico solare	97,00	x	100 %	=	97,00
Totale:	97,00				97,00





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: 12/05/2021
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare TECNOCASA - Studio Giardini-Naxos (ME)
Descrizione: appartamento al piano primo e secondo
Indirizzo: Via Bellini n. 7 - Graniti (ME)
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 68.000,00 pari a 566,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/05/2021
Fonte di informazione: RE/MAX Crea Casa - Giardini-Naxos (ME)
Descrizione: appartamento ristrutturato posto al 2° piano facente parte di uno stabile composto di sole due unità abitative
Indirizzo: via Roma n. 89 - Graniti (ME)
Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo: 68.000,00 pari a 531,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/08/2018
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: appartamento di civile abitazione, piano sotto strada S1 e piano terra, in Catasto al Fg. 7 part. 1538 sub. 1 Cat. A/2
Indirizzo: Graniti (ME)
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 722,22 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/03/2018
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: appartamento di civile abitazione posto al piano primo e piano secondo, riportato in Catasto al Fg. 7 part. 1538 sub. 2, Cat. A/2
Indirizzo: Graniti (ME)
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 738,64 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/05/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento di civile abitazione posto al piano terra, distinto in Catasto al Fg. 7 part. 359 sub. 5, Cat. A/2

Indirizzo: Graniti (ME)

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 843,75 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (10/05/2021)

Domanda: listino valori con prezzo al mq. relativi ad abitazioni civili con destinazione residenziale

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 850,00

Note: Il valore di mercato è espresso in Euro/mq. riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L). Valore medio Euro/mq. 710,00. Tale valore si riferisce allo Stato conservativo NORMALE dell'immobile, ovvero in condizioni "immediatamente" abitabile.

Borsino immobiliare (10/05/2021)

Domanda: appartamenti in stabili di fasci media

Valore minimo: 455,33

Valore massimo: 609,71

Note: quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media della zona, in Graniti (ME). Valore medio Euro/mq. 532,52.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere allo sviluppo della valutazione si ritiene di specificare quanto segue:

a)- ingresso-corridoio mq. 8,63 circa;

b)- appartamento mq. 66,00 circa

sommano mq. 74,63 circa

c)- Lastrico solare praticabile, accessibile attraverso una scala che si diparte dall'interno dell'appartamento sottostante:

per quanto riguarda i criteri di determinazione di tale superficie (gruppo "R", unità immobiliari a destinazione abitativo di tipo privato e locali a funzioni complementari) qui di seguito, facendo riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138, il suddetto lastrico solare viene calcolato con la misura del 30% che ascende a mq. 22,37 circa.

Pertanto, sommando:

mq. $(74,63 + 22,37) =$ mq. 97,00 (superficie totale).

Tale dato risulta allineato al dato catastale.

Sviluppo della valutazione

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con il quale vengono determinati i valori al mq. della superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato. Tale metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili presenti sul mercato locale e nelle zone limitrofe, in funzione della domanda e dell'offerta.

A tal fine sono state eseguite le seguenti ricerche-interrogazioni qui di seguito descritte:

- consultazione-interrogazione del sito www.agenzia delterritorio.it - Agenzie delle Entrate-Banca dati



delle quotazioni immobiliari aggiornato al 2° semestre 2020, Comune di Graniti (ME) per la Zona Centro, Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione:Residenziale; Stato conservativo: Normale; è stato rilevato che le quotazioni di mercato oscillano tra il minimo di 570,00 Euro/mq. ed il massimo di 850,00 Euro/mq. e, quindi con:

valore medio: Euro (570,00 + 850,00) : 2= **Euro/mq. 710,00**

- consultazione-interrogazione del sito www.borsinoimmobiliare.it Borsino immobiliare - Banca dati delle quotazioni immobiliari; è stato rilevato che le quotazioni di mercato nel Comune di Graniti (ME) , per la Zona Centro urbano con Destinazione Abitazioni civili sono variabili tra il minimo di 455,33 Euro/mq. ed il massimo di 764,09 e, quindi con il:

valore medio: Euro (455,33 + 764,09) : 2= **Euro/mq. 609,71**

1- osservazioni del mercato immobiliare (annuncio immobiliare)

COMPARATIVO 2 - COMPARATIVO 1

le Agenzie immobiliari propongono la vendita di appartamenti delle zona aventi caratteristiche piuttosto analoghe, con valori medi che oscillano tra 531,25 Euro/mq. e 566,67 Euro/mq. da cui scaturisce:

prezzo medio: Euro(531,25 + 566,67) : 2= **Euro/mq. 548,96**

COMPARATIVO 3 - COMPARATIVO 4 - COMPARATIVO 5

Prezzo medio: Euro (722,38 + 738,64 + 843,75) : 3= **Euro/mq. 768,25**

Sommando ed elaborando aritmeticamente i dati sopra riportati si ricava il più probabile prezzo di mercato, ovvero:

Euro/mq. (710,00 + 609,71 + 548,96 + 768,25) : 4= Euro/mq. 659,23

Occorre far presente che, il sottoscritto in riferimento agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e alle ricerche raccolte ed elaborate, tenendo conto anche dello stato conservativo e manutentivo del compendio immobiliare pignorato, degli interventi edilizi di manutenzione ordinaria necessari per renderlo fruibile-utilizzabile nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di salubrità, ritiene equo decurtare il valore medio di mercato ricavato del 5%.

E specificatamente: Euro/mq. 659,23 x - 5%= Euro/mq. 626,27

Pertanto, in riferimento alle interrogazioni, alle ricerche di mercato che sono state svolte, alla elaborazione dei dati che sono stati ricavati, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché lo stato conservativo e manutentivo, si ritiene di poter adottare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pari al valore unitario di **626,00 Euro/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 626,00 = **60.722,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamenti e correzioni della stima del 15%	-9.108,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.613,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.613,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo della stima è quello di stabilire per il compendio immobiliare pignorato un probabile prezzo di



mercato.

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo mediante il quale vengono determinati i valori al metro quadro della superficie del medesimo compendio immobiliare. Tale metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili presenti sul mercato locale e nelle zone limitrofe, in funzione della domanda e dell'offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Graniti (ME), agenzie: TECNOCASA - Studio Giardini-Naxos (ME); RE/MAX Crea Casa - Giardini-Naxos (ME), osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari; Borsino immobiliare - Osservatorio quotazioni immobiliari.

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
3	appartamento	97,00	0,00	51.613,70	51.613,70
				51.613,70 €	51.613,70 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.613,70**

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: **€ 51.613,70**

data 22/05/2021



il tecnico incaricato
arch. Santi SMIROLDO

