



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FINO1 Securitisation s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Danilo Maffa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE FURRER

CF:FRRGPP70P14F158R

con studio in MESSINA (ME) V.CHIESA DEI MARINAI, 12

telefono: 0039090364112

email: giuseppefurrer@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA vico Vetro 7, quartiere Contesse, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra oltre piano mansardato. L'appartamento (mansarda) si colloca al piano II e si compone di n. 2 vani letto, pranzo soggiorno-ingresso, cucina, WC e balcone di pertinenza a livello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano II, ha un'altezza interna di m3,30 al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 211 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 69 mq, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: vico Vetro snc , piano: II, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/1998 protocollo n. ME0110296 Voltura in atti dal 05/07/2005 Repertorio n.: 149551 Rogante: NOT. ARRIGO A Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA Volume: 1 n: 2481 del 26/05/1998 COMPRAVENDITA (n. 12460.1/200

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.135,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.664,75
Data della valutazione:	13/06/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/05/2007 a firma di Notar dott. Di Pasquale Vincenzo ai nn. 22190/6380 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo .

Importo ipoteca: €268.500,00.

Importo capitale: €179.000,00.

Durata ipoteca: 10anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/01/2018 a firma di avv. Lara Trifilò , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

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:	€. 360,00
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 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/1998), con atto stipulato il 06/05/1998 a firma di Notaio dott. Arrigo Antonino ai nn. 149551/18459 di repertorio, registrato il 26/05/1998 a Messina ai nn. 2481, trascritto il 08/05/1998 a Messina ai nn. 9426/8131

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/1990 fino al 06/05/1998), con atto stipulato il 02/10/1990 a firma di Notaio dr. Giuseppe Bruni ai nn. 50307 di repertorio, trascritto il 11/10/1990 a Messina ai nn. 27489/23143

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 8295 del 07/03/1985 N. C.E. n. 8295 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato residenziale .

Sono state altresì rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie: N. 8557/8295bis del 12/10/1985 ed Autorizzazione Edilizia alla sopraelevazione N. 4484 del 02/12/1997.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera RIELABORAZIONE TOTALE IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n. 876 DEL 11-10-1993. NN. TT. approvate con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona B4c . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 39 Zone "B4" - Di completamento. Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: • sottozona B4c If = mc/mq 5,00 • B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA VICO VETRO 7, QUARTIERE CONTESSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA vico Vetro 7, quartiere Contesse, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra oltre piano mansardato.

L'appartamento (mansarda) si colloca al piano II e si compone di n. 2 vani letto, pranzo soggiorno-ingresso, cucina, WC e balcone di pertinenza a livello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano II, ha un'altezza interna di m3,30 al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 211 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 69 mq, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: vico Vetro snc , piano: II, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/1998 protocollo n. ME0110296 Voltura in atti dal 05/07/2005 Repertorio n.: 149551 Rogante: NOT. ARRIGO A Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA Volume: 1 n: 2481 del 26/05/1998 COMPRAVENDITA (n. 12460.1/200

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare

scuola per l'infanzia

supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante m 50,00

buono 

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 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	69,00	x	100 %	=	69,00
Totale:	69,00				69,00

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: 07/06/2019

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Nelle vicinanze ed a pochi metri dalla via Marco Polo e bene immobile di natura omogenea a quello oggetto della odierna.

Indirizzo: via Del Carmine, 33

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 707,32 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2019

Fonte di informazione: Point Immobiliare

Descrizione: luminoso appartamento al 1° piano composto da ingresso, soggiorno, camera, cameretta, servizio, balcone.

Indirizzo: Contesse - Via Marco Polo

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI - valori riferiti al II semestre del 2018 (07/06/2019)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino Immobiliare Italiano (07/06/2019)

Valore minimo: 599,00

Valore massimo: 856,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato; facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato; considerata la vocazione del bene anche a carattere di investimento locativo per chi acquista; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €915,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00 x 915,00 = **63.135,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.135,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.135,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2018 nonchè al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI Agenzia delle Entrate (ex Territorio) valori per la provincia di Messina al II semestre 2018, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	69,00	0,00	63.135,00	63.135,00

	63.135,00 €	63.135,00 €
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:		€. 63.135,00
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:		€. 9.470,25
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:		€. 53.664,75

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA via Marco Polo 250, quartiere Contesse, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile al piano terra (prima elevazione fuori terra) cosistito da n. 2 vani con bagno ed angolo cottura con ingresso dalla odierna via Marco Polo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 3,60. *Identificazione catastale:*

- foglio 140 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 12, consistenza 2 vani, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: via Consolare Valeria, 255, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/2005 protocollo n. ME Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/06/2005 Repertorio n.: 191433 Rogante: ARRIGO ANTONINO Sede: MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12858.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.840,00
Data della valutazione:	13/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Immobile in possesso all: *Orissis* secondo quanto dichiarato a verbale di sopralluogo dal dr. *Orissis*

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 **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2007 a firma di Notaio dr. Vincenzo Di Pasquale ai nn. 143006/15631 di repertorio, iscritta il 03/07/2007 a Messina ai nn. 27907/8116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 127.500,00.

Importo capitale: € 85.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2018 a firma di avv. Lara Trifilò , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

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 (dal 25/05/2005), con atto stipulato il 25/05/2005 a firma di Notaio dott. Antonino Arrigo ai nn. 191433/23437 di repertorio, trascritto il 21/06/2005 a Messina ai nn. 22924/12858

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/1994 fino al 27/12/1999), con atto stipulato il 12/05/1994 a firma di Notaio dott. Giovanni Paderni, trascritto il 02/06/1994 a Messina ai nn. 14258/12035

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2000 fino al 25/05/2005), con atto stipulato il 21/03/2000 a firma di Notaio dott. Antonino Arrigo ai nn. 162074 di repertorio, trascritto il 06/04/2000 a Messina ai nn. 8020/6745

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. - .

Fabbricato realizzato e risalente in epoca antecedente il 01 settembre 1967 (giusto dichiarazione riscontrata in contratto di compravendita fornito dalla società esecutata)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera RIELABORAZIONE TOTALE IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n. 876 DEL 11-10-1993. NN. TT. approvate con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona B4c . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 39 Zone "B4" - Di completamento. Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzì e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

- sottozona B4c If = mc/mq 5,00 • B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA VIA MARCO POLO 250, QUARTIERE CONTESSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Marco Polo 250, quartiere Contesse, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile al piano terra (prima elevazione fuori terra) costituito da n. 2 vani con bagno ed angolo cottura con ingresso dalla odierna via Marco Polo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 12,

consistenza 2 vani, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: via Consolare Valeria, 255, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/2005 protocollo n. ME Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/06/2005 Repertorio n.: 191433 Rogante: ARRIGO ANTONINO Sede: MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12858.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

al di sopra della media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante m 10,00

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

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: 11/06/2019
Fonte di informazione: Casa.it
Descrizione: bivani con cucina e WC
Indirizzo: via Marco Polo (zona mc Donald's)
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 43.000,00 pari a 716,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/06/2019
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Bilocale in adiacenza a quello oggetto di stima, ottimo come ufficio o locale commerciale e come investimento

Indirizzo: via Marco Polo, 278
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato al II semestre 2018 (11/06/2019)
Valore minimo: 800,00
Valore massimo: 1.150,00
Borsino Immobiliare Italiano (07/06/2019)
Valore minimo: 599,00
Valore massimo: 856,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato; facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato; considerata la vocazione del bene anche a carattere di investimento locativo per chi acquista; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €760,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 760,00 = **30.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2018 nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI Agenzia delle Entrate (ex Territorio) valori per la provincia di Messina al II semestre 2018, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	40,00	0,00	30.400,00	30.400,00
				30.400,00 €	30.400,00 €

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:	€. 30.400,00
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:	€. 4.560,00
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:	€. 25.840,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA via S. Francesco 5, quartiere Contesse, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile adibito a civile abitazione al piano quarto in edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra oltre piani mansardati. L'appartamento si compone al piano quarto: ampio vano ingresso-soggiorno, ampia cucina e zona pranzo, zona notte, disimpegni ed ampio WC; al piano quinto (mansarda) cui si accede da una scala interna in legno n. 3 locali deposito e wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4/5, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 144 particella 1624 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 80 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via S. Francesco n. 5, piano: 4°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/10/2010 protocollo n. ME0343941 in atti dal 26/10/2010 COSTITUZIONE (n. 4277.1/2010)
- foglio 144 particella 1624 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 63 mq, rendita 139,91 Euro, indirizzo catastale: via S. Francesco n. 5, piano: 5°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/10/2010 protocollo n. ME0343941 in atti dal 26/10/2010 COSTITUZIONE (n. 4277.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.590,00
Data della valutazione:	13/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 05/05/2015, con scadenza il 05/05/2023 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6.960,00 annuo

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 **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2007 a firma di Notaio dott. Vincenzo Di Pasquale ai nn. 143005/15630 di repertorio, iscritta il 03/07/2007 ai nn. 27906/8115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €360.000,00.

Importo capitale: €240.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Trattasi di annotamento di frazionamento in quota nn. 12776/1620 del 19/04/11 rep. n. 145560/17349

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2018 a firma di avv. Lara Trifilò , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

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:	€. 420,00
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 (dal 28/06/2007), con atto stipulato il 28/06/2007 a firma di Notaio dott. Di Pasquale Vincenzo ai nn. 143004/15629 di repertorio, trascritto il 03/07/2007 a Messina ai nn. 27905/16262

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/1978 fino al 20/09/2006), con atto stipulato il 08/07/1978 ai nn. den. n. 34/vol. 11428 di repertorio, trascritto il 22/11/1978 a Messina ai nn. 20529/19243

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2006

fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 20/09/2006 a firma di Notaio dott. Arrigo Antonino ai nn. 195509/24223 di repertorio, trascritto il 22/09/2006 a Messina ai nn. 39920/21579

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2006 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 20/09/2006 a firma di Notaio dott. Arrigo Antonino ai nn. 195509/24223 di repertorio, trascritto il 22/09/2006 a Messina ai nn. 39919/21578

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. dell'anno 2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato residenziale a 6 elevazione fuori terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera RIELABORAZIONE TOTALE IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n. 876 DEL 11-10-1993. NN. TT. approvate con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona B4c . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 39 Zone "B4" - Di completamento. Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: • sottozona B4c If = mc/mq 5,00 • B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA VIA S. FRANCESCO 5, QUARTIERE CONTESSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via S. Francesco 5, quartiere Contesse, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile adibito a civile abitazione al piano quarto in edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra oltre piani mansardati. L'appartamento si compone al piano quarto: ampio vano ingresso-soggiorno, ampia cucina e zona pranzo, zona notte, disimpegni ed ampio WC; al piano quinto (mansarda) cui si accede da una scala interna in legno n. 3 locali deposito e wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4/5, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 144 particella 1624 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 80 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via S. Francesco n. 5, piano: 4°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/10/2010 protocollo n. ME0343941 in atti dal 26/10/2010 COSTITUZIONE (n. 4277.1/2010)
- foglio 144 particella 1624 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 63 mq, rendita 139,91 Euro, indirizzo catastale: via S. Francesco n. 5, piano: 5°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/10/2010 protocollo n. ME0343941 in atti dal 26/10/2010 COSTITUZIONE (n. 4277.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	buono	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante m 50,00	al di sopra della media	
--------------------------	-------------------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 piano 4	80,00	x	100 %	=	80,00
Mansarda piano 5	68,00	x	50 %	=	34,00
Totale:	148,00				114,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2019

Fonte di informazione: Chronocasa.it

Descrizione: in stabile di recente costruzione composto da ingresso in salone, cucina soggiorno, camera matrimoniale, camera ragazzi, camera, 2 wc, ripostiglio lavanderia e grande veranda a giro fronte mare con ampie vetrate

Indirizzo: via Stagno, Contesse - Pistunina (Messina) 5° piano su due livelli

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 952,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2019

Fonte di informazione: Tringali case

Descrizione: palazzo Mc Donald's, elegantissimo attico di recente costruzione su due elevazioni con grande terrazza a livello.

Indirizzo: via Contesse, 4 (Messina)

Superfici principali e secondarie: 227

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 1.409,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2019

Fonte di informazione: Chronocasa.it

Descrizione: In stabile di recente costruzione, rifinito appartamento su due elevazioni

Indirizzo: Residence il Girasole torrente San Filippo (Messina)

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate di Messina aggiornate al II° semestre 2018 (12/06/2019)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino immobiliare italiano (12/06/2019)

Valore minimo: 719,00

Valore massimo: 1.070,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato; facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato con i relativi aggiustamenti; considerate le buone condizioni del bene anche a carattere di investimento locativo per chi acquista (immobile già locato con contratto); si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €1.100,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,00 x 1.100,00 = **125.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2018 nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI Agenzia delle Entrate (ex Territorio) valori per la provincia di Messina al II semestre 2018, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,00	0,00	125.400,00	125.400,00
				125.400,00 €	125.400,00 €

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: **€. 125.400,00**

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: **€. 18.810,00**

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: **€. 106.590,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MESSINA via S. Francesco 5, quartiere Contesse, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box garage con doppio ingresso da via S. Francesco e da cortile condominiale; unico ambiente a geometria trapezoidale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 144 particella 1624 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: via S. Francesco n. 5 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/10/2010 protocollo n. ME0343941 in atti dal 26/10/2010 COSTITUZIONE (n. 4277.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.280,00
Data della valutazione:	13/06/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2007 a firma di Notaio dott. Vincenzo Di Pasquale ai nn. 143005/15630 di repertorio, iscritta il 03/07/2007 ai nn. 27906/8115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €360.000,00.

Importo capitale: €240.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Trattasi di annotamento di frazionamento in quota nn. 12776/1620 del 19/04/11 rep. n. 145560/17349

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/01/2018 a firma di avv. Lara Trifilò , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

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:	€. 180,00
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 (dal 28/06/2007), con atto stipulato il 28/06/2007 a firma di Notaio dott. Di Pasquale Vincenzo ai nn. 143004/15629 di repertorio, trascritto il 03/07/2007 a Messina ai nn. 27905/16262

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/1978 fino al 20/09/2006), con atto stipulato il 08/07/1978 ai nn. den. n. 34/vol. 11428 di repertorio, trascritto il 22/11/1978 a Messina ai nn. 20529/19243

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2006 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 20/09/2006 a firma di Notaio dott. Arrigo Antonino ai nn. 195509/24223 di repertorio, trascritto il 22/09/2006 a Messina ai nn. 39920/21579

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2006 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 20/09/2006 a firma di Notaio dott. Arrigo Antonino ai nn. 195509/24223 di repertorio, trascritto il 22/09/2006 a Messina ai nn. 39919/21578

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. dell'anno 2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato residenziale a 6 elevazione fuori terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera RIELABORAZIONE TOTALE IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n. 876 DEL 11-10-1993. NN. TT. approvate con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona B4c . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 39 Zone "B4" - Di completamento. Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: • sottozona B4c If = mc/mq 5,00 • B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA VIA S. FRANCESCO 5, QUARTIERE CONTESSE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MESSINA via S. Francesco 5, quartiere Contesse, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box garage con doppio ingresso da via S. Francesco e da cortile condominiale; unico ambiente a geometria trapezoidale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 144 particella 1624 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7,

consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: via S. Francesco n. 5 , piano: T,
intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/10/2010
protocollo n. ME0343941 in atti dal 26/10/2010 COSTITUZIONE (n. 4277.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

buono

farmacie

buono

negozi al dettaglio

buono

COLLEGAMENTI

autobus distante m 50,00

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

nella media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Garage	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00

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: 12/06/2019

Fonte di informazione: Chronocasa.it

Descrizione: box auto comparabile a quello oggetto di odierna stima

Indirizzo: adiacenze svincolo autostradale Messina S. Filippo

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2019

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: ampio garage in zona adiacente quello oggetto di stima - bene omogeneo

Indirizzo: via Marco Polo, 186

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI aggiornata al II semestre 2018 per la provincia di Messina (12/06/2019)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato; facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato; considerata la vocazione del bene anche a carattere di investimento locativo per chi acquista; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €800,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 800,00 = **36.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2018 nonchè al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI Agenzia delle Entrate (ex Territorio) valori per la provincia di Messina al II semestre 2018, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	46,00	0,00	36.800,00	36.800,00
				36.800,00 €	36.800,00 €

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: **€ 36.800,00**

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: **€ 5.520,00**

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: **€ 31.280,00**

data 13/06/2019

il tecnico incaricato
GIUSEPPE FURRER