



* TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA *

* SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE *
GIUDICE Dr. Danilo MAFFA

RUOLO GENERALE DELL'ESECUZIONI n° 129/2019 - G.Es.Imm.

GLI IMMOBILE PIGNORATI DA PARTE DELLA [REDACTED]

[REDACTED] :

[REDACTED]

- Ordinanza del 04/10/2019 pervenuta il 04/10/2019 Via PEC;
- Giuramento effettuato il giorno 08/10/2019;
- In data 08/10/2019, il sottoscritto ha inviato lettera al Signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] al fine di dare inizio alle operazioni peritali e per l'effettuazione della stima dell'immobile.
- Prossima udienza 24/11/2020.

IL C.T.S.

[REDACTED]



INDICE

Lettera inviata al proprietario dell'immobile ed al legale della Soc...	Pag.2
Premessa e stampa della zona ove è ubicato l'immobile.....	Pag.3
Relazione della C.T.S.....	Pag.4
Procedura per entrare in possesso dei documenti.....	Pag. 5/9
Contratto d'acquisto dell'immobile.....	Pag.10
Visura Catastale.....	Pag.14
Foto della facciata e dell'interno dell'immobile	Pag.23
Descrizione dell'immobile.....	Pag.27
Foto dell'immobile e dei servizi igienici con doccia.....	Pag.31
Certificazione energetica APE.....	Pag.44
Valore commerciale dell'immoile.....	Pag.52
Conclusioni	Pag.54



Messina 08/10/2019

R/A

PEC

OGGETTO : Avviso per la stima del Suo immobile per conto del Tribunale di Messina -

La presente per invitarLa a contattarmi, alla ricezione della presente a mezzo telefonico, per fissare una data e l'ora per procedere alla stima del Suo immobile, sito in Via dell'Uccelliera Is. 441 scala B piano terra, dovendo effettuare la stima dello stesso, come da **mandato conferitomi dal Dtt. MAFFA Danilo Giudice del Tribunale di Messina in riferimento** [redacted]

[redacted] che viene inviata per conoscenza per legge .

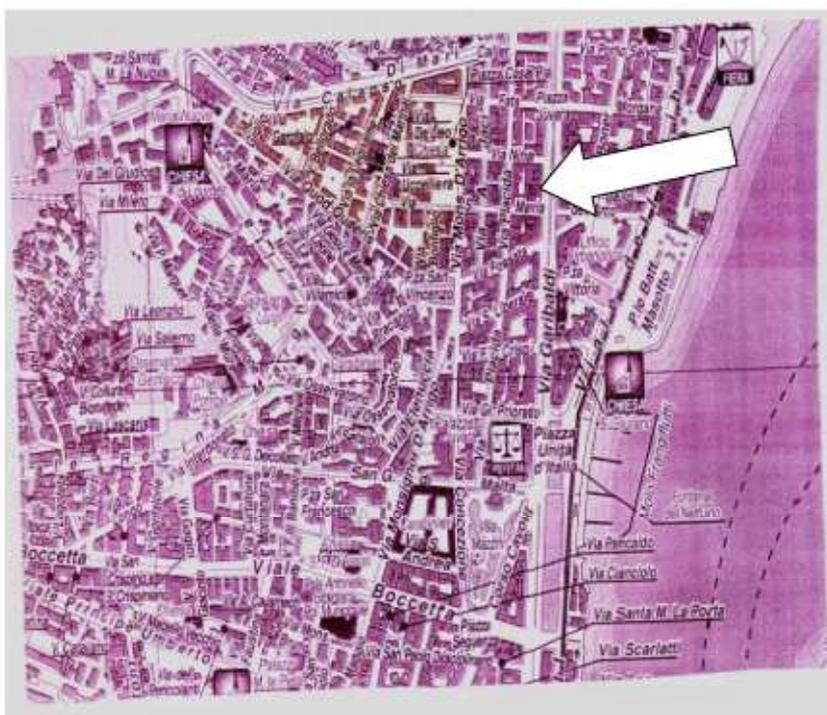
Distinti saluti.

Il C.T.S.
Ing. Ind. [redacted]



1) PREMESSA.

In seguito al mandato del 04/10/2019, il sottoscritto ingegnere [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n° B/98 ed all'Ordine dei periti industriali della Provincia di Messina al n° 211, spec.edile, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina al n° 2112, **ha accettato** l'incarico in qualità di C.T.S., prestando giuramento in data 08/10/2019, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale Civile di Messina. Nella medesima data, invio lettera racc. A/R di convocazione al [REDACTED] per conoscenza a [REDACTED] al fine della fissazione della data e dell'ora per l'inizio delle operazioni di stima degli immobili siti in via Uccelleria, Is. 441, pal. C. (vds. planimetria del luogo ove è ubicato l'immobile):



RELAZIONE DELLA C.T.S.:

In relazione a quanto detto nella premessa e non avendo avuto alcun cenno di risposta dal proprietario, in data 09/10/2019 il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, in presenza del

In tale sede, ho effettuato delle foto e ho chiesto [REDACTED] [REDACTED] i farmi pervenire copia del suo contratto di acquisto.

Infine, è stato redatto regolare verbale.

[REDACTED]

sottoscritto si è recato presso l'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate ed ha acquisito la planimetria dell'immobile, compresa la cantina e la visura catastale.

In data 16/10/2019, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare (Ispezione Ipotecaria) ed ha acquisito tutta la documentazione a [REDACTED]

Sempre da questo Ufficio sono venuto a conoscenza del nome del Notaio e gli estremi del contratto. Di conseguenza, in data 17/10/2019, mi sono recato presso l'Ufficio Notarile di Messina e dopo aver effettuato il versamento di € 46,50, in data 24/10/2019 ho ritirato la copia del contratto d'acquisto d [REDACTED]

[REDACTED] (vds. foto sottostante).



Di seguito, gli attestati della visura fatta all'Ufficio ipotecario di
Messina ove si evidenziano ipoteche a carico del Signor



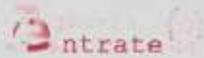
ARCHIVIO NOTARILE DI MESSINA ANNO FINANZ 2019 **QUIETANZA**
N. progressivo generale N. 1122302 Bolletta di riscossione n. 2.885

A) VERBALIZZAZIONE DELLA RICHIESTA
Il Signor [REDACTED] residente a MESSINA
richiede (i) V. 1 copia senza urgenza (di cui N. 3 in bolletta nota [REDACTED] 10 mar 2006 Rep. n. 15170)
Firma del richiedente [Signature]

B) SPECIFICA *

Art. 101 C: E.	1,30
Art. 101 D: E.	5,30
Art. 101 F: E.	22,30
Art. 101 J: E.	18,30
TOTALE E. 48,30	

C) QUIETANZA
Il sottoscritto, per la causale supposta, ha ricevuto la somma di € QUARANTASEI CROTESIMI CINQUANTA
nonché n. *** di cartelle bollette (o marche) per € ***** e le marche da bolle occorrenti per la presente quietanza (2).
MESSINA, 17 ott 2018
L. SP. DELL'ARCHIVIO
* Per la spesa, commenta i numeri di codice a 5 cifre.



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di MESSINA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 16/10/2019 Ora 10:24:47
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta ME 145355 del 2019
Ricevuta di cassa n. 23526
Ispezione n. ME 145359/1 del 2019
inizio ispezione 16/10/2019 10:23:58

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 29/08/1996 al 15/10/2019

Periodo recuperato e validato dal - / /1979 al 28/08/1996

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al - / /1979

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Elenco omonimi

[Redacted]

M

Codice fiscale

[Redacted]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 29/08/1996 al 15/10/2019 - Periodo recuperato e validato dal - / /1979 al 28/08/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/03/2005 - Registro Particolare 5039 Registro Generale 8990
Pubblico ufficiale [Redacted]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta ME 145355 del 2019
Ricevuta di cassa n. 23526
Ispezione n. ME 145359/3 del 2019
Inizio ispezione 16/10/2019 10:23:58

1. 

Immobili siti in MESSINA(ME)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. 

3. TRASCRIZIONE CONTROLLO del 14/03/2014 - Registro Particolare 4654 Registro Generale 5988
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 192 del 05/02/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MESSINA(ME)
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTROLLO del 03/04/2014 - Registro Particolare 649 Registro Generale 7068
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VIADANA Repertorio 168 del 09/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MESSINA(ME)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTROLLO del 30/10/2018 - Registro Particolare 3503 Registro Generale 25889
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA Repertorio 591 del 24/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MESSINA(ME)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTROLLO del 30/10/2018 - Registro Particolare 3504 Registro Generale 25890
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA Repertorio 416 del 12/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MESSINA(ME)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTROLLO del 30/10/2018 - Registro Particolare 3505 Registro Generale 25891



Direzione Provinciale di MESSINA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 16/10/2019 Ora 10:24:47
Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta ME 145355 del 2019
Ricevuta di cassa n. 23526
Ispezione n. ME 145359/3 del 2019
Inizio Ispezione 16/10/2019 10:23:58

████████████████████
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA Repertorio 470 del 10/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MESSINA(ME)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2018 - Registro Particolare 3506 Registro Generale 25892
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA Repertorio 1604 del 30/10/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MESSINA(ME)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2019 - Registro Particolare 20321 Registro Generale 26915
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 1848 del 05/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MESSINA(ME)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al /-/1979.
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i
dettagli richiedere lo 'stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

Dalle ricerche effettuate al catasto urbano di Messina si riscontra che nella visura catastale, **l'immobile** risulta intestato al Signor **N** ██████████ (proprietario al 100/100 - Vds. visura allegata).



vendere a parte. Per tale incombenza occorrono circa € 1.500,00 (millecinquecento,00) per competenze e spese, sempre con l'autorizzazione del Giudice, ove si ritenga necessaria tale separazione. Resta inteso che la cantina in questione non potrà essere abitabile. Attualmente nel cantinato vi sono collocati un WC, una doccia ed un lavabo (Posto in alto si presenta un foro di diametro di circa 100 mm. per interscambio dell'aria).

L'immobile non ha diritto a posto auto, dunque i condomini possono parcheggiare all'esterno della palazzina.

L'immobile è costituito da un unico appartamento. 

Vsd. foto



Qui di seguito si allegano la planimetria ed il contratto di acquisto dell'immobile:

7-3

Data di presentazione: 28/12/1959 - Data: 21/02/2005 - VISURA IL MICAM 1192
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

ETRIA dell'unità immobiliare urbana denunciata con la Scheda N. 12745176

12. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1944 - 2011 S. 470

Comune di MESSINA
Carofalo

Dir. Demanio dello Stato
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO SPECIALE DEL GENIO CIVILE
GESTIONE PATRIMONIALE
MESSINA

CERTIFICATO GENERALE DI PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII -
COMUNE:
MESSINA
Talloncino di riscatto DELLA
SCHEDA NUMER
12745176
882

441 App. n. 9 pit. 10. 15.

Allegato n. *B*
N. *1710* del Repertorio
N. *7430* della Raccolta

Carofalo
M. del M. S. G. G. G.
M. del M. S. G. G. G.
Allegato n. 30
Allegato n. 30
h. m. 3.55

Continuato

0120267


Carofalo
Allegato n. 30
Allegato n. 30
h. m. 2.50

Allegato il contratto d'acquisto a favore del Signor Mondello

Michele:

695

N° 19170 del repertorio N° 7430 della raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno dieci
del mese di Marzo
(10-3-2005)

In Messina, nei locali dell'Agenzia di Messina dell'UniCredit Banca S.p.A., siti in piazza Cairoli, n. 46.

Avanti a me [redacted] in Messina, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta.

Sono presenti:

PARTE VENDITRICE:

[redacted]
Messina ed ivi residente in vicolo II Giurba, codice fiscale [redacted] il quale dichiara di intervenire al presente atto sia in proprio che quale procuratore speciale della propria moglie [redacted] casalinga, nata [redacted] ivi residente in vicolo II Giurba, o [redacted] giusta procura speciale ai rogiti del [redacted] in data 3 marzo 2005, repertorio n. 29362, che al presente si allega sotto la lettera "A"; il citato procuratore dichiara preliminarmente, sotto la propria responsabilità, che la procura come sopra citata ed allegata è, tuttora, valida, non revo-

Reg. to a Messina il 10 Marzo 2005
Al N. 1119 Serie 11
Esatto euro 2.136,00
euro Due mila Cento Venti e 00/100
Il Direttore Regg. 



Regioni C. 300.1. C.00.1.2



699



la mandante è attualmente in vita.

PARTE ACQUIRENTE:

[Redacted]
sina ed ivi residente in via Pietro Ballaroto n. 2, codice
fis. [Redacted]

Io Notaio sono certo dell'identità personale di essi compa-
renti i quali, di comune accordo tra loro e con il mio con-
senso, rinunziano all'assistenza dei testimoni al presente
contratto in virtù del quale convengono e stipulano quanto
segue:

[Redacted] come sopra rappresentata,
e [Redacted] unitamente, indivisamente, ciascuno per i
propri diritti ed entrambi per l'intero, con tutte le garan-
zie di legge, anche per i casi di evizione, turbative e mo-
lestia, vendono in piena proprietà al comparente Mondello
Michele, che allo stesso titolo accetta, i seguenti immobili
siti nel Comune di Messina, via dell'Uccelliera isolato 441,
pal. B, e precisamente:

- appartamento distinto con il numero interno 9 (nove), ⁽⁷⁾ com-
posto da due vani ed accessori, confinante con via Garofalo,
con cortile, con appartamento n. int. 10 e scala e con ap-
partamento n. int. 13;
- locale cantinato distinto con il numero interno 9 (nove),



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

4.11.2001



657

tile e con cantinati nn. 11 e 13.

Tutto quanto sopra meglio risulta dalla planimetria che al presente si allega sotto la lettera "B".

Nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Messina detti immobili (appartamento e locale cantinato) risultano censiti, in ditta non aggiornata con i titoli di cui appresso alla Sezione Urbana 001, foglio 218, particella 85, subalterno 1, via Uccelliera piano: T-S-1, z.c. 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita euro 206,58=

Art. 2°) La vendita è consentita ed accettata a corpo, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive esistenti o nascenti dallo stato dei luoghi, con tutte le inclusioni ed esclusioni espresse, diritti, obblighi, vincoli, ove esistenti, nascenti dal progetto di costruzione o dalla legge ed espressamente, e più precisamente, come nascenti dai titoli di provenienza, con ogni diritto condominiale pro quota relativo all'immobile venduto, salvo quanto sopra, ed in particolare sono compresi nella vendita i diritti condominiali sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto, ai sensi di legge e del regolamento di condominio; il tutto come meglio riportato nell'atto ai rogiti del Notaio Claudio Ciappina da Roccalumera in data 17 aprile 2003, in appresso meglio citato, atto che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare ed al quale abbiassi pieno

658

riferimento per quanto di esso qui non riportato e trascritto.

La vendita è fatta ed accettata, inoltre, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova e così come la parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, dichiara esserle pervenuto in virtù dell'atto di vendita ai rogiti del [redacted]

in data 17 aprile 2003, registrato a Messina il 28 aprile 2003 e trascritto a Messina il 6 maggio 2003 al nn. 12541/10036, da potere di [redacted]

[redacted] ai quali era pervenuto come segue:



[redacted] giusta conforme denuncia di successione registrata a Messina al n. 3 vol. 2189 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 24 febbraio 2001 al nn. 5163/4439;

Foglio A n. 2885
LUCIA [redacted]

[redacted] deceduta a Messina il 12 maggio 1997, giusta conforme denuncia di successione registrata a Messina al n. 16 vol. 2100 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari



699

di Messina in data 25 gennaio 2001 ai nn. 2269/2036.

Art. 3°) Il prezzo della vendita è stato tra le parti, come esse stesse dichiarano, convenuto a corpo e senza estimo in complessivi euro 60.000,00 (seventy thousand only)

per fine!

che la parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia, estintiva e legale quietanza, immettendola nel possesso di quanto venduto e surrogandola in ogni diritto, azione e ragione che a detta parte venditrice fino ad oggi compete.

Art. 4°) Dichiara e garantisce la parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà, nella sua piena disponibilità, libero da persone e cose, ad eccezione di quanto appresso, franco e libero da pesi, oneri e canoni, spese anche di natura condominiale o per utenze, da imposte e tasse arretrate a qualsiasi titolo dovute, che, comunque, saranno a carico della parte venditrice per fatti pregressi e maturati fino ad oggi, da formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, in alcun modo vincolata a favore di terzi, e così lo trasferisce alla parte acquirente.

Si conviene espressamente, a chiarimento di quanto sopra detto, che rimangono a totale carico della parte venditrice tutte le somme dovute per lavori di straordinaria manuten-

700

zione delle parti condominiali dell'edificio e deliberati
prima d'oggi, i cui costi, pertanto, restano a totale cari-
co dei venditori, e ciò anche nel caso in cui vi fossero
condomini che non dovessero far fronte al pagamento delle
proprie quote, restando la parte acquirente esonerata da o-
gni responsabilità al riguardo.

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende
atto che attualmente l'immobile è [REDACTED]
[REDACTED] giusta contratto di
[REDACTED]
[REDACTED] CAI
dicembre 2004 al n. 102605 serie 3, al quale peraltro, come
la parte venditrice espressamente dichiara, è stato offerto
in prelazione, con esito negativo, l'immobile in oggetto.

Art. 5*) La parte venditrice, in proprio e come sopra rap-
presentata, rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale, eso-
nerando da ogni responsabilità il Dirigente dell'Agenzia del
Territorio, Ufficio Provinciale di Messina per eventuali
formalità d'ufficio.

Art. 6*) Ai fini e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985,
n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, i venditori
[REDACTED] come sopra rappresentata, e [REDACTED]
adatti sulle responsabilità penali di cui all'art. 76 del
D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e consapevoli delle sanzio-
ni penali previste ai sensi dell'art. 46 dello stesso
D.P.R., ad essa noto - dichiarano che la costruzione edili-

Propr. 6 del n. 2885
L. 10/11/2002
[Signature]





701
Allegato "N. 1940" N. 3430

No. 29362 rec.


 PROCURA GENERALE
 REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque
 il giorno tre marzo
 3.3.2005

in Messina, nell'abitazione della signora Guerrera Lucia, in
 Vicolo 11° Giordani Va. della Fontana.

Innanzi a me Dott. [REDACTED]

iscritte presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti
 di Messina, Patti, Mistretta e Barcellona Pozzo di Gotto,

con l'assistenza dei signori:

[REDACTED]

testi idonei - come essi affermano - ed a se noti.

e presente

[REDACTED]

di essere coniugata ed in regime di comunione legale dei be-
 ni e di avere il seguente codice fiscale [REDACTED]

Detta componente, della cui identità personale io Notaio so-
 no certo, per quest'atto costituisce e nomina a suo procura-



702

una vendita di [REDACTED]

propria, in nome e per conto di essa mandante vendi a chie-
 cessa e per il prezzo che crederà opportuno il seguente be-
 nef:

- appartamento per civile abitazione in Messina, via del-
 l'Uccelliera isol. 441, pal. B, int. 3, composto da due vani
 ed accessori, al piano terreno, confinante con via Garofalo,
 con cortile, con alloggio int. 10 e con scala e con alloggio
 int. 13, salvo altri.

Ai Costo Fabricati al taglio 1/218, particella 85/1, 10
 l. categ. A/4, cl. 5, vani 4, MC Euro 206,58.

All'uopo, al nominato procuratore, vengono conferite tutte
 le necessarie facoltà in modo che non si possa mai opporre
 al medesimo mancanza o imprecisione di poteri.

Unde egli potrà convenire il prezzo, riscuotere e rilascia-
 re quietanze; accordare dilazioni al pagamento o dichiarare
 di essere stato il prezzo già pagato; descrivere l'immobile
 con i relativi confini e con tutte le caratteristiche cata-
 strali; precisare la convenienza e precisando la quota di
 pertinenza del sottoscritto; prestare ogni garanzia a favore
 dell'acquirente dichiarando l'immobile libero da ipoteca e
 da ogni altro vincolo pregiudizievole; consentire trascri-
 zioni, volture e rettifiche catastali, convenire patti, con-
 dizioni e clausole di ogni specie; rinunciare all'ipoteca

8
 2885
 L. C. [REDACTED]



703

legale; rendere tutte le dichiarazioni di cui alle leggi nn. 47 e 50 del 1985, nonché di cui al DPR n. 300/2001.

La parte mandante promette, sin da ora, di avere per valido ed approvato l'operato del suo procuratore senza bisogno di ratifica o conferma.

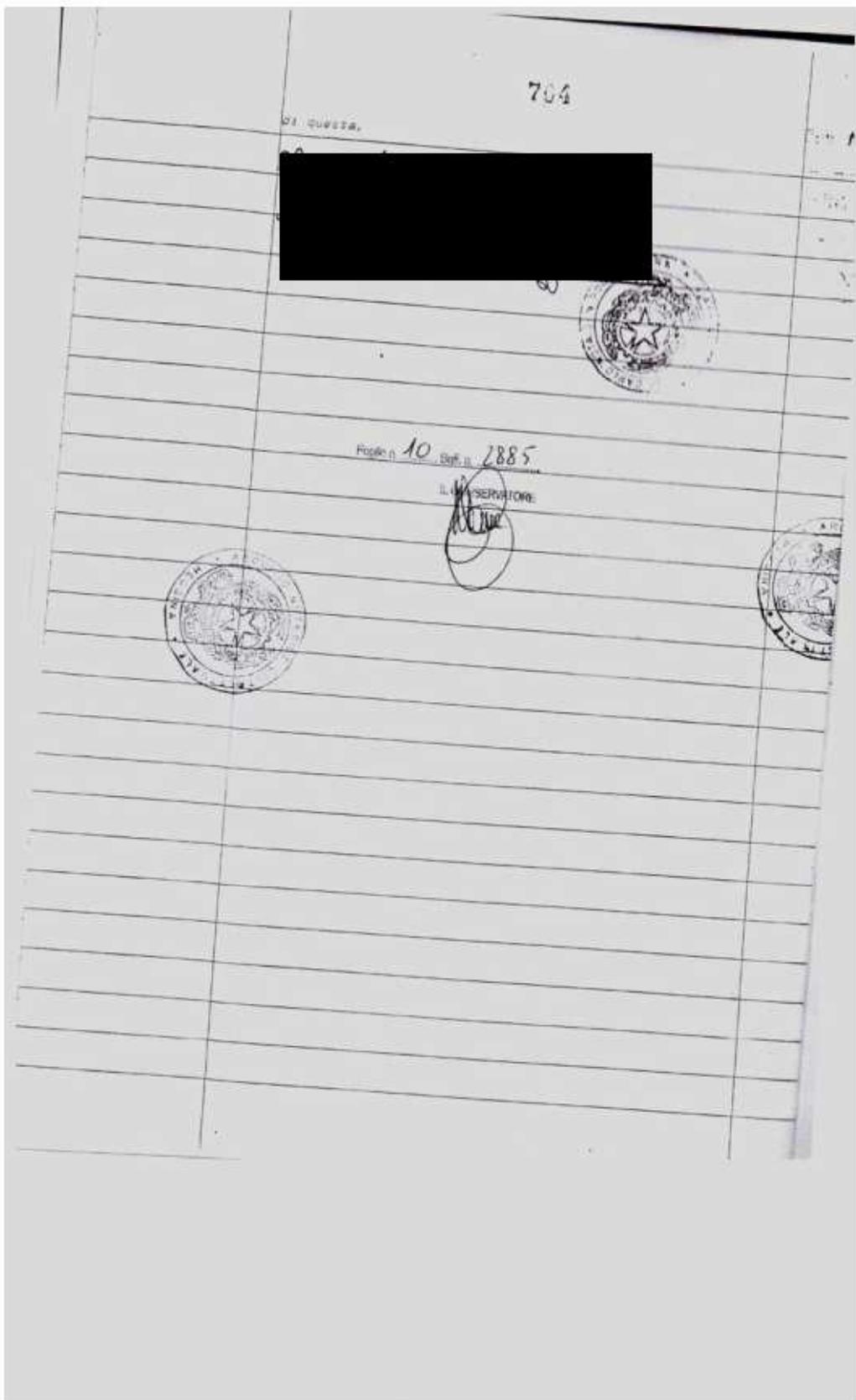
Il presente mandato è gratuito e con l'obbligo del rendiconto e da esaurirsi in unico contesto.

La mandante, su sua domanda, dichiara di non potere sottoscrivere in quanto, per malattia dei motoneuroni, non riesce a fondere e stringere oggetti con le mani.

(1) Adde "Via delle Fontinie"; (2) debite "Vicolo II" "Quinto"; (3) debite "Vicolo II" "Quinto". Sono tre foglietti, quattro piedi e due uccelli cancellati.

Richiesto al Notaio ho ricevuto questo atto che, presenti i testi, ho letto alla coeparente la quale dichiara di approvare perché conforme alla sua volontà.

Scritte in parte da persona di mia fiducia e macchine su in parte da me in un foglio su tre intere (cacciate e quindi





ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
DI
MESSINA

La presente copia composta di 15 (quindici) fasciate
compresa la presente, è conforme all'originale che si conserva in
questo Archivio.

Si rilascia in carta semplice per uso P.T.V., a richiesta
del signor [REDACTED]
residente in MESSINA
giusta bolletta n° 2885 del 17-10-2019 di €. 2650.

Relativamente alla/e planimetria/e allegata/e rilasciata/e
esclusivamente in bianco e nero solo in formato A3/ e o A4
avendo il richiedente rinunciato all'opera del perito si attesta la
sola autenticità della provenienza.

Messina, li 24 OTT. 2019

IL CONSERVATORE

IL CONSERVATORE

D. [REDACTED]
[Signature]



L'immobile oggetto di stima, viene così illustrato in tutte le sue fasi:

Ingresso della palazzina a due piani e cantina (vds. foto sottostante)



~ Ingresso condominiale e portoncino di alluminio anodizzato.



- Porta corazzata d'ingresso dell'immobile.



- ~ Ingresso e corridoio dell'immobile oggetto di stima.



- Un piccolo balconcino posto al piano rialzato dell'immobile e il contatore d'acqua potabile dell'AMAM di Messina



~ Balconcino posto al piano rialzato dell'immobile



La pavimentazione di tutto l'appartamento è stata realizzata con mattonelle di ceramica di color legno di cm. 15 x 30 cm. Invece, quella della cantina è rimasta originale. La porta d'ingresso dell'immobile è di tipo rinforzato (Vds. foto).



L'appartamento è fornito di acqua potabile comunale (AMAM).

Si presuppone che la rete fognaria di tutta la palazzina sia allacciata alla condotta comunale.

L'appartamento ha un impianto elettrico per civile abitazione di 220Volts. sotto traccia con regolare salvavita. (Vds foto allegata)



Descrizione dell'immobile :

L'immobile confina a est con altra ditta n° 11, a nord con il cortile, a ovest con l'altra ditta n° 13, a sud con la via Garofalo.

Tutta la palazzina è composta da due piani, ed ha la copertura in capriata in cemento armato e con tegole di tipo portoghese.

L'appartamento oggetto di stima, si presenta in discreto stato d'uso, essendo stati eseguiti lavori di ristrutturazione all'interno.

Dall'esame della documentazione acquisita, il sottoscritto ha riscontrato che la palazzina è di tipo popolare, ed è stata costruita dal Ministero dei lavori Pubblici (Demanio dello Stato) di Messina nell'anno 1940 (antecedente il 02/09/1967) e assegnato al [REDACTED]. In virtù della successione legittima, sono subentrati gli eredi - [REDACTED] [REDACTED] come da contratto suddetto.

Detti eredi, a loro volta, hanno venduto l'appartamento oggetto di stima, al [REDACTED]

[REDACTED]

In data 10 marzo 2005, il Sig. [REDACTED] vende al Sig. [REDACTED] con regolare contratto d'acquisto cui n° 19170 e n° 7430 di repertorio, rilevato dalla raccolta del Notaio [REDACTED] e registrato in data 10/03/2005 al n° 1219 Serie IT (vds foto cui sopra).



Nella vendita, oltre l'appartamento sito in Via Uccelleria Is. 441 interno 7, composto da due vani ed accessori, rientra anche il locale cantinato distinto con il numero 9 e confina con la cantina n° 11 e 13 del seminterrato.

L'immobile è posto al piano rialzato, ha 2 stanze con un piccolo balconcino, più cucina e W.C. doccia e lavabo misura mq. **40** e di un cantinato con una superficie utile di mq. **20** per un totale di **60** mq.

All'interno, le pareti sono state tinteggiate con colore avorio e gli infissi sono in alluminio anodizzato avorio con vetri doppi.

Le finestre lato nord sono dotate anche di grata in ferro.

Le tapparelle lato nord e Sud sono in pvc colore narrone.

All'interno dell'immobile mancano le porte interne (Vds.foto sottostante), poiché l'immobile si trova in fase di ristrutturazione ed eseguiti con edilizia libera (vds. decreto legislativo n. 222 del 2016 che non prevede la necessità di presentare la SCIA, CILA o la CIL.) Il bagno si presenta in ottimo stato, poiché l'acquirente ha sostituito tutte le piastrelle in ceramica colore grigio, da 15 cm. x 30 cm..

Infine, sono stati sostituiti i servizi igienici con quelli di nuova produzione.



Vista, dello stato attuale della parte interna:



-L'appartamento è privo di riscaldamento. Mentre [REDACTED] [REDACTED] ha predisposto la relativa tubazione in rame (ricoperto di guaina in plastica) e opportunamente collocata all'interno delle pareti.

-L'immobile è privo di ascensore per accedere ai piani. Dunque, i condomini si devono servire della scala condominiale.

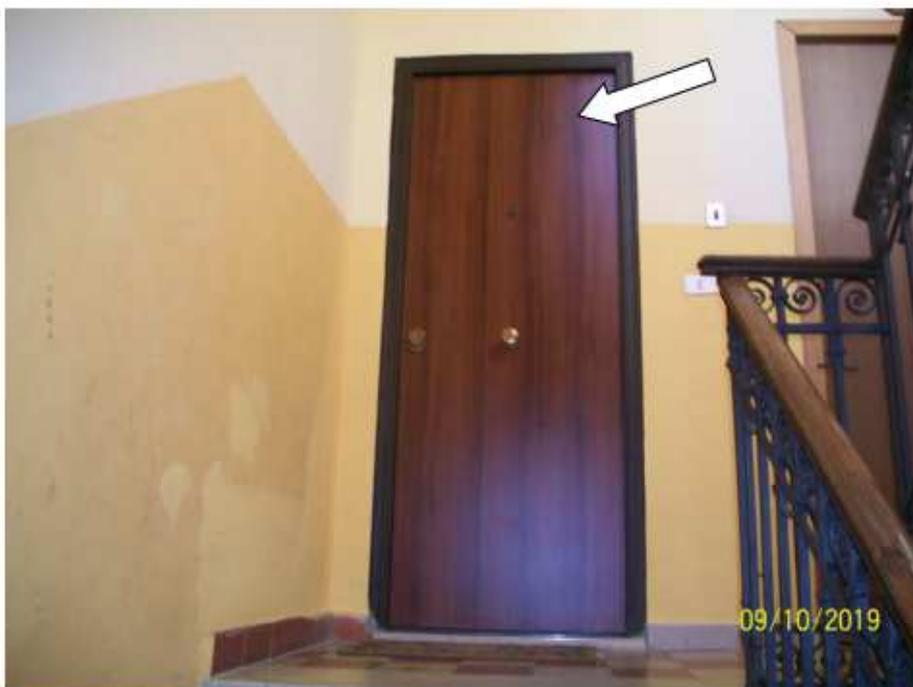
Detta scala si presenta discreta, con gradini di maltacementizia mescolata con granelli di marmo grigio. Le pareti esterne del condominio si presentano poco manutenzionate e abbisognevole di tinteggiatura. (vds foto sottostante). La struttura portante del



fabbricato è di tipo misto, cemento armato con muratura di laterizi. Il tetto è stato realizzato con la capriata in cemento armato coperto con tegole di tipo portoghese.



Si entra all'immobile lato sinistro (Ovest)



Stanza soggiorno con grate in ferro collocate nella finestra



Stanza da letto nelle finestre sono delle grate in ferro.



Locale Bagno con doccia



Locale lavabo e servizi igienici



Parete bagno dell'immobile privo di termosifoni :



Stanzetta per la cucina





Salvavita.



Vista dall'interno, l'ingresso



corridoio



Vista lato nord Via Garofalo



Discesa dalla scala per accedere alla cantina



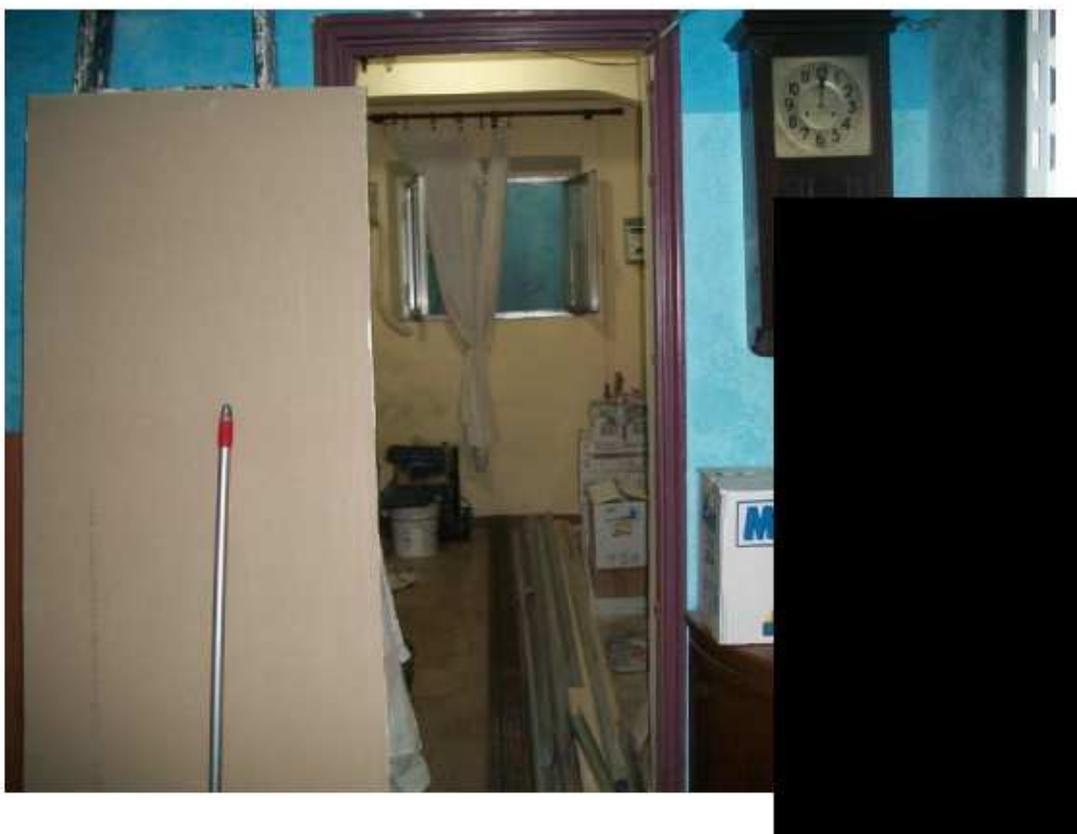
Porta d'ingresso della cantina



Vista ingresso cantina



Locale cantina



Altro locale cantina.



Sevizi igienici della cantina e in alto si nota la presenza di un
tondino con un diametro di 100 mm. per areare i locali.



Lucernaio della cantina vista dall'interno lato nord.



Salvavita nel cantinato e contatore ENEL



Finestra adue ante di alluminio anotizzato nella cantina



In allegato, la certificazione della classe ENERGETICA “APE” già inviata alla Regione Siciliana per la registrazione. La stessa ha comunicato il numero che è ID: 648692 con la dicitura “E”.

Per ottenere una classe energetica di merito superiore, si dovrebbero completare gli impianti di riscaldamento caldaia e termosifoni.

18/11/2019

Virgilio Mail_Posta Caricamento APE Stampa

Portale Energia Sicilia <departamento.energia@certmail.regione.sicilia.it>

18/11/2019 11:12

Caricamento APE

Comuniciamo che alle ore 10:12 del 18/11/2019 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Messina
Comune: Messina
Foglio: 218
Particella: 85
Subalterno: 1
Tipologia: altro
ID: 648692

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.
Dipartimento Energia della Regione Siciliana - Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.



 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 			
CODICE IDENTIFICATIVO: ME1299		VALIDO FINO AL: 13/11/2029	
DATI GENERALI			
Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>		Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>4</u>	
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ricostruzione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>Stima Immoib Tribunale</u>			
Dati identificativi			
		Regione: <u>Siolia</u> Comune: <u>Messina</u> Indirizzo: <u>Via dell'Eccelesia</u> Piano: <u>Terra S.a.</u> Interno: Coordinate GIS: <u>38°22'30"N 15°55'30"E</u>	
Zona climatica: <u>8</u> Anno di costruzione: <u>1940</u> Superficie utile riscaldata (m ²): <u>40</u> Superficie utile raffrescata (m ²): <u>-</u> Volume lordo riscaldato (m ³): <u>135</u> Volume lordo raffrescato (m ³): <u>-</u>			
Comune catastale		Messina	
Sezione		Foglio	
218		Particella	
85			
Servizi energetici presenti			
<input type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria	
<input type="checkbox"/> Illuminazione		<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose	
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO			
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.			
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale	
INVERNO 	ESTATE 		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E 68,3 kWh/m ² ·anno
Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 (29,4) Se esistenti: E (68,3)			



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

M/10219

VALIDO FINO AL 31/11/2029



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (i.u.m.)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
1	Energia elettrica da rete	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 68,3
1	Gas naturale	275 Sm ³	
1	GPL	Sm ³	
1	Carbone	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,0
1	Gasolio e Olio combustibile	kg	
1	Biomasse solide	kg	
1	Biomasse liquide	kg	
1	Biomasse gassose	kg	
1	Solare fotovoltaico	kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 13,7
1	Solare termico	kWh	
1	Eolico		
1	Teleriscaldamento	kWh	
1	Teleraffrescamento		
1	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{en1}	IMPERMEABILIZZAZIONE PARETE ESTERNA	Si	18,4	D - EP _{gl,nren} = 89	D 89,0 kWh/m ² anno
R _{en2}					
R _{en3}					
R _{en4}					
R _{en5}					
R _{en6}					

Pag. 2



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI	
Energia esportata	#REF!
kWh/anno	Vettore energetico:
	Radiazione solare

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO		
V - Volume riscaldato	138	m ³
S - Superficie disperdente	30	m ²
Rapporto SV	0,29	
EP _{tot}	30,8	kWh/m ² anno
$\frac{A_{scd} \cdot A_{scd} \cdot \text{uso}}$	0,019	-
Y ₈	0,47	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI								
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{net}	EP _{tot}
Climatizzazione invernale	Simulato	-	-	Gas naturale	-	0,73	η _{st}	42,1
	-	-	-	-	-	-	-	-
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η _{st}	-
Prod. Acque calde sanitarie	Simulato	-	-	Gas naturale	-	0,57	η _{st}	35,2
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	η _{st}	-
Produzione di fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico	-	-	Rad. Solare	-	-	η _{st}	0,0
	2. Solare termico	-	-	Rad. Solare	-	-	η _{st}	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	η _{st}	0,0
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-

Pag. 3

 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 	
CODICE IDENTIFICATIVO: _____ METRI QUADRI: _____ VALIDO FINO AL: _____	
INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti. Un possibile intervento migliorativo consiste nell' impermeabilizzazione parete esterna e nell' installazione di una caldaia a condensazione e radiatori a parete isolata.	
SOGGETTO CERTIFICATORE	
<input checked="" type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato
<input type="checkbox"/> Organismo/Società	
Nome e Cognome / Denominazione	_____
Indirizzo	_____
E-mail	_____
Telefono	_____
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Messina Matr. 95/5
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 358 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificatorio DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al dichiarante, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma 1), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.
Informazioni aggiuntive	iscritto all'ordine dei Certificatori Energetici della Regione Siciliana n. 1879
SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO	
È stato eseguito almeno un sopralluogo/visivo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
SOFTWARE UTILIZZATO	
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
Il presente attestato è redatto, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 199/2008 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	
Data emissione <u>10/11/2019</u>	Firma e timbro del tecnico 
Pag. 4	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

M2000

VALIDO FINO AL 13/10/2020

APE

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

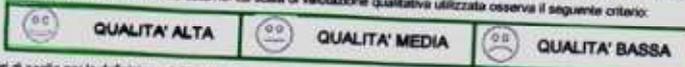
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{g,rr,nr}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivisa in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Pag. 5

Ai fini di una corretta valutazione di stima dell'immobile in argomento, di seguito si allegano due foto di altri immobili simili ubicati nella stessa zona, :

foto n. 1 : mq.75 costo € 70.000,00: in Via Uccelliera (ME)



Foto 2.
Immobile in Via Placida mq 50 € 45.000,00 Bivani con cantina



CRITERIO DI STIMA DELL' IMMOBILE .

L'immobile di tipo popolare è ubicato nel Comune di Messina con una popolazione residenziale di 220.000 Abitanti. Nello specifico, si trova in un rione di semiperiferia con un prezzo di locazione di tipo popolare e con una superficie utile di 40+20 mq. (per un totale di 60 mq.) compreso di un piccolo balconcino e di un cantinato, Pertanto si può determinare un valore di locazione pari a € 350,00 mensile. Vi sono due sistemi per valutare un immobile. Il primo è denominato "stima per capitalizzazione dei redditi" ed il secondo fa riferimento al valore commerciale dell'immobile del Comune di Messina.

In atto, pur ritenendo utili entrambi i sistemi di valutazione, verrà utilizzato quello che fa riferimento alla tipologia dell'immobile ed alla zona in cui è ubicato.

Infatti, il valore commerciale di un immobile è stimato sulla base dei valori di vendita previsti in zona per unità immobiliare simili (dati tratti anche dal sito dell'Agenzia delle Entrate). Tenendo conto di tutte le circostanze generali e particolari che nella loro definizione possono avere influenza nell'attribuire il valore al metro quadro. Al momento, per tale immobile, il valore è pari a € 950,00 al mq. e per la cantina € 500,00, per i motivi sopra esposti ed in funzione dei lavori di completamento interni.



STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO :

Le uniche fonti cui attingere per l'evoluzione dei valori immobiliari in Italia sono le indicazioni medie indicative pubblicate dalla rivista "Consulente immobiliare".

Con riferimento alle condizioni di mercato del Comune di Messina, che presenta una densità di popolazione **media**, al buon stato di conservazione dell'immobile ed alle sue caratteristiche costruttive e di confort, in (quanto trattasi di una vecchia costruzione del 1940), dovrò necessariamente attenermi all'attuale valore di mercato, che si aggira intorno a circa **€ 950,00** euro al metro quadro.

Per attribuire un valore all'alloggio oggetto di stima si deve considerare che l'abitazione è di 40 mq. e la cantina di 20 mq. Dunque, all'abitazione si può attribuire un valore d'affitto pari a 370,00 euro, compreso della cantina.

a) Stima Analitica :

Si può ipotizzare un canone mensile lordo di **€ 370,00**. Considerando un'aliquota del 25% per imposte ed altri oneri ed un tasso di capitalizzazione corrente per immobili con destinazione abitativa del 3,2% x 12 mesi sia ha il un valore:

€ 370.00x0,35x12x100/3,2€ 48.562,50

Affitto locazione app.to	COEF.	MESI	%	Oneri fisc.
370	0,35	12	100	3,2
Totale valore commerciale		€ 48.562,50		



b) Stima sintetica :

Con riferimento alle condizioni di mercato della zona, (con densità di popolazione meno elevata), alla tipologia dell'immobile ed alle sue caratteristiche costruttive, ed alle sue modalità di conservazione, si ritiene .:

TIPO DI IMMOBILE	Mq.	Valore app.to 60 + 2 mq. balcone	VALORE ESTIMATIVO
Civile abitazione piano rialzato	40	€ 950,00	€.38.000,00
cantinato	20	€ 500,00	€.10.000,00
		totale	€.48.000,00

Pertanto, il valore oggetto di stima riferito dell'immobile del [REDACTED] ha valore di **€ 48.000,00**.

Nell'importo sopra indicato è compreso anche il valore del locale cantinato (effettuando la rettifica come detto sopra a riportarla a C/2) come da foto allegata che è di mq .20 circa.

Per quanto precede, mi preme evidenziare che, il valore che si ricava dalle due stime può apparire basso rispetto al valore di un immobile simile, ma il motivo è da ricercare nel reale stato di rifiniture, che al momento l'immobile presenta, (essendo privo di caldaia, dei termosifoni e senza porte). Pertanto, non è nelle condizioni di essere abitato. Per rendere l'appartamento conforme ai parametri previsti, occorrono dei lavori di completamento dell'impianto di riscaldamento (in quanto l'appartamento è privo di caldaia e dei radiatori).



CONCLUSIONI

In conclusione, trattandosi di immobile di mq. 60 (di cui 40 per abitazione mq 20 di cantina) collocato in zona nord della città, in un contesto abitativo medio a pochi passi da Piazza Castronovo e ubicato nel Comune di MESSINA, lo scrivente - per il citato immobile di proprietà del [REDACTED] - C,T,S ha attribuito un valore commerciale complessivo di €**48.000,00** (quarantaottomila/00) oltre IVA e oneri derivanti per legge.

Resto a disposizione del Signor Giudice, per ulteriori chiarimenti dovessero rendersi necessari al riguardo.

Il C.T.S.

Messina,

[REDACTED]

