

TRIBUNALE DI MESSINA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

contro:

R.G.E. 80/2013

Giudice: Ivana Acacia

ELABORATO PERITALE

del 24/11/2015

*Tecnico incaricato: geometra Giuseppe Armando Maimone
iscritto all'Albo Geometri della provincia di messina al N. 2393
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina*

CF: mmngpp66d03i311v

con studio in Furci Siculo (ME) Via Roma, 56

telefono: 0942794693

fax: 0942794693

email: geom.maimone@alice.it

email (pec): giuseppe.armando.maimone@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 80/2013 Messina

LOTTO 1

BENI IN MESSINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Messina Via II S. Antonio 12, frazione FARO SUPERIORE:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **141,00** Mq.

Il fabbricato di cui sopra identificato al foglio di mappa 38 part.lla 90, è stato costruito negli anni 1950, si sviluppa su due piani, terra e primo, il piano terra è composto da un cortile da cui si accede alla casa da un vano ripostiglio, da doppiu servizi igienici, da un ampio vano soggiorno - pranzo da un vano cucina e da un giardinetto che ricade sulla part.lla 533 di proprietà dello stesso, mentre il piano primo è composto da solo due camere da letto, in quanto la restante parte del piano è formata da un sottotetto non praticabile che ha la sola funzione di copertura a protezione del piano trra. vedi le foto allegate lettera "A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, scala interna, ha un'altezza interna di cm 280.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 90 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 3.254,00 Euro, indirizzo catastale: Via II S. Antonio, piano: T - 1

Coerenze: confinante con Via II S. Antonio, con fabbricato part.lla 91, con fabbricato part.lla 89.

Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 141,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.895,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.895,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 83.895,00
- Data della valutazione:	24/11/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario.
L'immobile è occupato dal sig.r in quanto e la casa in cui risiede.

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 **legale** attiva, registrata il 16/12/2004 a messina ai nn. 44037/10632, a favore di MONTEPASCHI SE.RE.T. Servizio riscossione tributi S.p.a. , contro , derivante da debito capitale.
 Importo ipoteca: 8544,54.
 Importo capitale: 4272,27
- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 27/07/2007 a messina ai nn. 31671/8860, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - società cooperativa con sede in ragusa, contro , derivante da debito capitale.
 Importo ipoteca: 110000.
 Importo capitale: 60582,58
- ipoteca **legale** attiva, registrata il 11/09/2007 a Messina ai nn. 36834/10630, a favore di SERIT SICILIA SPA -Agenzia delle riscossione con sede in Messina , contro , derivante da debito capitale.
 Importo ipoteca: 7330,08.
 Importo capitale: 3665,04

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritta il 07/03/2008 a messina ai nn. 9602/6796, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - società cooperativa con sede in ragusa , contro
- pignoramento, trascritta il 18/04/2013 a messina ai nn. 9684/7478, a favore di Giannetto Antonio e Silvestro Vincenzo s.n.c. , contro , derivante da oggetto della presente procedura esecutiva

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:

•

6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita , con atto stipulato il 20/04/1977 a firma di Notaio G. Casini ai nn. 1204 di repertorio, trascritto il 29/04/1977 a Messina ai nn. 7485/6571, in forza di Atto di vendita
- per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione, con atto stipulato il 05/03/1985 a firma di notaio G. Casimo, registrato il 14/03/1985 a Messina ai nn. 2147, trascritto il 14/03/1985 a Messina ai nn. 7177/5472, in forza di Atto di Donazione
- per la quota di 1/1, in forza di Atto di DIVISIONE, con atto stipulato il 25/06/1985 a firma di notaio G. Casimo, registrato il 02/07/1985 a Messina ai nn. 4761, trascritto il 04/07/1985 a Messina ai nn. 15941/11900, in forza di Atto di DIVISIONE



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta .
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN MESSINA VIA II S. ANTONIO 12, FRAZIONE FARO SUPERIORE APPARTAMENTO di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **141,00** Mq.

Il fabbricato di cui sopra identificato al foglio di mappa 38 part.lla 90, è stato costruito negli anni 1950, si sviluppa su due piani, terra e primo, il piano terra è composto da un cortile da cui si accede alla casa da un vano ripostiglio, da doppiu servizi igienici, da un ampio vano soggiorno -pranzo da un vano cucina e da un giardinetto che ricade sulla part.lla 533 di proprietà dello stesso, mentre il piano primo e composto da solo due camere da letto, in quanto la restante parte del piano e formata da un sottotetto non praticabile che ha la sola funzione di coperturaa protezione del piano trra. vedi le foto allegate lettera "A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, scala interna, ha un'altezza interna di cm 280.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 90 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 3.254,00 Euro, indirizzo catastale: Via II S. Antonio, piano: T - 1
Coerenze: confinante con Via II S. Antonio, con fabbricato part.lla 91, con fabbricato part.lla 89.

Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi.

Servizi	- farmacie	al di sopra della	☆☆☆☆☆☆☆☆
		media	
	- negozi al dettaglio	al di sotto della	☆☆☆☆☆☆☆☆



Collegamenti - scuola elementare
- autobus

media
nella media
al di sopra della
media

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:

nella media
nella media
scarso
mediocre
al di sotto della
media

- servizi:

mediocre

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

infissi esterni: porte con ante realizzati in alluminio

nella media

infissi interni: porte tamburate realizzati in legno tamburato

al di sotto della
media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media

pareti esterne: costruite in muratura mista listata in pietrame, il rivestimento è realizzato in solo intonaco

al di sotto della
media

pavimentazione esterna: realizzata in battuta di cemento

nella media

pavimentazione interna: realizzata in monocottura

nella media

portone di ingresso: metallo realizzato in alluminio

nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media

rivestimento esterno: realizzato in solo intonaco

nella media

rivestimento interno: posto in in tutte le camere realizzato in intonaco civile liscio con idropittura

nella media

scale: decentrata struttura in legno con rivestimento in legno

nella media

- degli impianti:

elettrico: sotto traccia, la tensione è di Kw 3 potenza 220 conformità: Non conforme

nella media

fognatura: sotto tracce la reti di smaltimento è realizzata in rete fognaria con recapito in Comune di Messina

nella media

idrico: sotto traccia con alimentazione in rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in Comune di Messina

al di sopra della
media

telefonico: sotto traccia

al di sotto della
media

- delle strutture:

copertura: tetto costruita in legno

nella media

fondazioni: misto in pietrame costruite in pietre del

nella media



luogo e calce idraulica		
scale interne: legno realizzate in legno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
strutture verticali: costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
travi: costruite in cordoli armati	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Coperta (Sc)*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
fabbricato realizzato su due piani, terra e primo.	141,00	x	100 %	=	141,00
Totale:	141,00				141,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio.*

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ TERRITORIO DI MESSINA	112	29	98.700,00	700,00	15 %	595,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia delle Entrate sez Territorio Messina (15/01/2015)
 - valore minimo: 500,00
 - valore massimo: 1.000,00

Sviluppo valutazione:

Il valore unitario adottato per la stima del presente immobile viene calcolato in riferimento al prezzo minimo ridotto circa del 15% del valore dettato dall'osservatorio immobiliare del Comune di Messina C/da FARO SUPERIE,CASALOTTO, ETC..., tenedo anche conto dello stato di conservazione in cui l'immobile versa, ha delle indagine di mercato effettuate dal sottoscitto CTU nella zona limitrofa al fabricata e attraverso agenzie immobiliare che operano nella zona.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $141,00 \times 700,00 = 98.700,00$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
-------------	---------



fabbricato a due elevazioni fuori terra piano terra e primo.	-14805
--	--------

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	83.895,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	83.895,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima degli immobili viene effettuata col metodo sintetico comparativo semplificato. L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Messina Fraz. FARO SUPERIORE, Via II S. Antonio n° 12 ed è identificato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate sez Territorio, al foglio di mappa 38 part.lla 90. composto da due elevazioni fuori terra, vene una speice compressiv di mq 141,00; il tutto trovasi in discreto stato di conserazioe. Considerato lo tatodi conservazine del' immobile, cosiderati i pezzidi mercto nellezone limtrofe e cosiderao i valori dellosservatoi immobiliae dell'Agenzia dele Entratesez. Tertorio, siasume come valore unitario un ortoeqivalenteari ad € 700,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, Osservatorio immobiliare

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	141,00	0,00	83.895,00	83.895,00

- Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto:

descrizione	importo
	0,00
	0

-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:	€.	83.895,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€.	0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	83.895,00



PROCEDURA N. R.G.E. 80/2013 Messina

LOTTO 2

BENI IN MESSINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Messina Via Il S. Antonio 12, frazione FARO SUPERIORE:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **terreno residenziale**, della superficie commerciale di **20,00** Mq.

L'immobile oggetto di valutazione è un cortile esclusivo del fabbricato identificato al foglio di mappa 38 part.lla 90 di proprietà del sig. .

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 533 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,27 €

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 20,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.550,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.550,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 2.550,00
- Data della valutazione:	24/11/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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 **legale** attiva, registrata il 16/12/2004 a Messina ai nn. 44037/10632, a favore di MONTEPASCHI SE.RE.T. Servizio riscossione tributi S.p.a. , contro , derivante da debito capitale.
Importo ipoteca: 8544,54.
Importo capitale: 4727,27
- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 27/07/2007 a Messina ai nn. 31671/8860, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - società cooperativa con sede in ragusa, contro , derivante da debito capitale.



Importo ipoteca: 110000.

Importo capitale: 60582,58

- ipoteca **legale** attiva, registrata il 11/09/2007 a Messina ai nn. 36834/10630, a favore di SERIT SICILIA SPA -Agenzia delle riscossione con sede in Messina , contro , derivante da debito capitale.

Importo ipoteca: 7330,08.

Importo capitale: 3665,04

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, trascritta il 07/03/2008 a messina ai nn. 9602/6796, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - società cooperativa con sede in ragusa , contro , derivante da debito capitale
- pignoramento, trascritta il 18/04/2013 a messina ai nn. 9684/7478, a favore di Giannetto Antonio e Silvestro Vincenzo s.n.c. , contro , derivante da oggetto della presente procedura esecutiva

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 insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

•

6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita, con atto stipulato il 20/04/1977 a firma di notaio G. Casimo ai nn. 1204 di repertorio, registrato il 02/05/1977 a Messina ai nn. 1204, trascritto il 29/04/1977 a Messina ai nn. 7485/6571, in forza di Atto di vendita
- per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione, con atto stipulato il 05/03/1985 a firma di notaio G. Casimo, registrato il 14/03/1985 a Messina ai nn. 2147, trascritto il 14/03/1985 ai nn. 7177/5472, in forza di Atto di donazione
- per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione, con atto stipulato il 25/06/1985 a firma di notaio G. Casimo, registrato il 02/07/1985 a Messina ai nn. 4761, trascritto il 04/07/1985 a Messina ai nn. 15941/11900, in forza di Atto di divisione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: Nessuna

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente
-

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale:*



- L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- (normativa di riferimento: come da C.E. in Variante n° 93/2004)
L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN MESSINA VIA II S. ANTONIO 12, FRAZIONE FARO SUPERIORE
TERRENO RESIDENZIALE
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **terreno residenziale**, della superficie commerciale di **20,00** Mq.

L'immobile oggetto di valutazione è un cortile esclusivo del fabbricato identificato al foglio di mappa 38 part.lla 90 di proprietà del sig. .

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 533 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,27 €

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

Descrizione della zona:

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

Servizi	- farmacie	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- supermercato	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autostrada distante Km 2	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- autobus	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante Km 10		★★★★★☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Fondiaria (Sf)*
- di calcolo: *Personalizzato*



descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
corte esclusiva di fabbricato	20,00	x 100 %	= 20,00
Totale:	20,00		20,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
atto di compravendita	AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ TERRITORIO DI MESSINA	20	0	3.000,00	150,00	15 %	127,50

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia delle Entrate sez Territorio Messina (16/01/2015)
 - valore minimo: 80,00
 - valore massimo: 180,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $20,00 \times 150,00 = 3.000,00$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
	-450

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **2.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **2.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima degli immobili viene effettuata col metodo sintetico comparativo semplificato. L'immobile oggetto di stima è corte esclusiva della casa di abitazione identificato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate sez. TERRITORIO del Comune di Messina, la casa al foglio di mappa n 38 part.lla 90 e la corte con la pat.lla 533.-

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare immobiliari del Comune di messina, ed inoltre: Informazioni sul territorio

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	20,00	0,00	2.550,00	2.550,00



-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:	€.	2.550,00
Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):		
-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€.	0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	2.550,00



PROCEDURA N. R.G.E. 80/2013 Messina

LOTTO 3

BENI IN MESSINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Messina Via Casabianca snc, frazione FARO SUPERIORE:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (), della superficie commerciale di **89,00** Mq. L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra facente parte di un fabbricato a tre elevazioni f.t., la prte estena quele faccata è stata rifinita solo con intonaco civile di tipo rustico, l'interno è composto da pavimentazione realizzata in conglomerato cementizio tirato a regolo, gli intonaci interni sono stati realizzati con malta cementizia escluso la finitura, l'impianto elettrico realizzato sotto traccia, per la arte idrica il deposito è munito di allaccio alla rete idrca comunale. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1876 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 89 mq, rendita 137,89 Euro, indirizzo catastale: VIA CASA BIANCA, Fraz. Faro Superiore. snc., piano: Terra, intestato a , derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015
Coerenze: Con fabbricato ditta , con Via Casa Bianca da due lati e con terreno stessa ditta

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (), della superficie commerciale di **178,00** Mq.

La presente unità immobiliare e costituita da un piano primo destinato ad abitazione con accesso diretto dall'esterno allo stato attuale è priva di divisioni interne per la formazione dei vari ambiente per costituire unità abitativa, ma chiusa perimetramelnte da muri in mattoni forati camera vuota dello spessore di cm 30, rivestiti solo con intonaco allo stato rustico, mentre il piano secondo o sottotetto e adibito a deposito occasionale, messo in collegamento col piano sottostante con un corpo scala decentrato in c.a., l'intera unità immobiliare è in completa d' impianti ettrici, idrici, riscaldamento; in dfinitva priva di qualsiasi rifiniture.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1876 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 191 mq, indirizzo catastale: VIA CASA BIANCA, Fraz. Faro Superiore. snc., piano: PIANO PRIMO E SECONDO, intestato a , derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015
Coerenze: Con via Casa Bianca da due lati, con terreno di proprietà dello stesso e con altro fabbricato di proprietà del sig.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 267,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.348,25
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.348,25
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 198.348,25
- Data della valutazione:	24/11/2015



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 **giudiziale** attiva, registrata il 27/07/2007 a Messina ai nn. 31671/8860, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - società cooperativa con sede in ragusa, contro , derivante da debito capitale .
Importo ipoteca: 110.000,00.
Importo capitale: 60.582,58
- ipoteca **legale** attiva, registrata il 11/09/2007 a Messina ai nn. 36834/10630, a favore di SERIT SIIILIA SPA Riscossioe Agenzia di Messina , contro , derivante da debito capitale.
Importo ipoteca: 7333,08.
Importo capitale: 3665,04

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritta il 07/03/2008 a Messina ai nn. 9602/6796, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - società cooperativa con sede in ragusa , contro , derivante da oggetto della presente procedura esecutiva
- pignoramento, trascritta il 18/04/2013 a Messina ai nn. 9684/7478, a favore di Giannetto Antonio e Silvestro Vincenzo s.n.c. , contro , derivante da oggetto della presente procedura esecutiva

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:

- per la quota di 1/5, con atto stipulato il 20/04/1977 a firma di notaio G. Casimo, registrato il 02/05/1977 a Messina ai nn. 1204, trascritto il 29/04/1977 a Messina ai nn. 7485/6571
- per la quota di 3/5, con atto stipulato il 05/03/1985 a firma di notaio G. Casimo, registrato il 14/03/1985 a Messina ai nn. 2147, trascritto il 14/03/1985 a Messina ai nn. 7177/5472
- per la quota di 1/5, con atto stipulato il 05/03/1985 a firma di notaio



G. Casimo, registrato il 14/03/1985 a Messina ai nn. 2147, trascritto il 14/03/1985 a Messina ai nn. 7177/5472.

Donazione per diritto di nuda proprietà ed usufrutto vitalizio consolidata con la morte di

6.2. Precedenti proprietari: Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. **93/2004** e successive varianti, intestata a _____ e _____, per lavori di Progetto per la realizzazione complesso costituito da fabbricato una elev. f.t. più seminterrato e uno a due elev f.t. più seminterrato, presentata il 26/04/2004, rilasciata il 24/08/2004

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente
-

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- (normativa di riferimento: C.E. Prot. urb. 13734 del 15/07/1999, assentito con le modalità dell'art.2 della L.R. 17/94)
L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- (normativa di riferimento: Normativa n 2/88 e successive modifiche ed integrazioni, modello Docfa 4)
L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- (normativa di riferimento: C.E. Prot. urb. 13734 del 15/07/1999, assentito con le modalità dell'art.2 della L.R. 17/94)
L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN MESSINA VIA CASABIANCA SNC, FRAZIONE FARO SUPERIORE
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (_____), della superficie commerciale di **89,00** Mq.
L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra facente parte di un fabbricato a tre elevazioni f.t., la parte esterna quale facciata è stata rifinita solo con intonaco civile di tipo rustico, l'interno è composto da pavimentazione realizzata in conglomerato cementizio tirato a regola, gli intonaci interni sono stati realizzati con malta cementizia escluso la finitura, l'impianto elettrico realizzato sotto traccia, per la parte idrica il



deposito è munito di allaccio alla rete idrica comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1876 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 89 mq, rendita 137,89 Euro, indirizzo catastale: VIA CASA BIANCA, Fraz. Faro Superiore. snc., piano: Terra, intestato a _____, derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015
Coerenze: Con fabbricato ditta _____, con Via Casa Bianca da due lati e con terreno stessa ditta _____.

Descrizione della zona:

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

Servizi	- farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- municipio	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
		al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- ospedale	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
		al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
		nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- palestra	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
		al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- università	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
al di sopra della media		★★★★★☆☆☆☆☆	
Collegamenti	- scuola elementare	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- autobus distante 100 METRI	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante Km 10	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- porto distante Km 2	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- tangenziale distante Km 1.5		★★★★★☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- servizi:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:



<i>infissi esterni:</i> avvolgibile realizzati in acciaio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Tetto solo di calcestruzzo armato con coibentazione in nessuna	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in solo intonaco rustico con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in nessuno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in conglomerato cementizio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in unico ambiente realizzato in solo intonaco	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Deposito al paino terra	89,00	x 100 %	= 89,00
Totale:	89,00		89,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ TERRITORIO DI MESSINA	89	0	75.650,00	850,00	15 %	722,50

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia delle Entrate sez Territorio Messina
 - valore minimo: 650,00
 - valore massimo: 900,00

Sviluppo valutazione:

La stima degli'immobili viene effettuata col metodo sintetico comparativo semplificato. L'immobile è sito nel Comune di Messina, Fraz. Faro Superiore, in Via Casa Bianca, ed è identificato nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate al foglio di mappa 20 part.lla 1876 sub 1. Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, tenuto conto della vendita di altri immobili simili presenti nella zona da parte di più agenzie immobiliari esercenti nella zona, si

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:



Valore superficie principale: 89,00 x 850,00 = 75.650,00

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
	-11347,5

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 64.302,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 64.302,50

BENI IN MESSINA VIA CASABIANCA SNC, FRAZIONE FARO SUPERIORE
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 (), della superficie commerciale di **178,00** Mq. La presente unità immobiliare è costituita da un piano primo destinato ad abitazione con accesso diretto dall'esterno allo stato attuale è priva di divisioni interne per la formazione dei vari ambiente per costituire unità abitativa, ma chiusa perimetralmente da muri in mattoni forati camera vuota dello spessore di cm 30, rivestiti solo con intonaco allo stato rustico, mentre il piano secondo o sottotetto è adibito a deposito occasionale, messo in collegamento col piano sottostante con un corpo scala decentrato in c.a., l'intera unità immobiliare è in completa d' impianti elettrici, idrici, riscaldamento; in definitiva priva di qualsiasi rifiniture.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1876 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 191 mq, indirizzo catastale: VIA CASA BIANCA, Fraz. Faro Superiore. snc., piano: PIANO PRIMO E SECONDO, intestato a , derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015




Coerenze: Con via Casa Bianca da due lati, con terreno di proprietà dello stesso e con altro fabbricato di proprietà del sig.

Descrizione della zona:

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

Servizi	- farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- municipio	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- ospedale	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- palestra	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- università	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autobus distante 100 METRI	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆



- ferrovia distante Km 10 al di sopra della media 
- porto distante Km 2 nella media 
- tangenziale distante Km 1.5 

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano: nella media 
- esposizione: nella media 
- luminosità: al di sopra della media 
- panoramicità: nella media 
- impianti tecnici: pessimo 
- stato di manutenzione generale: molto scarso 

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO	178,00	x	100 %	=	178,00
Totale:	178,00				178,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ TERRITORIO DI MESSINA OMI	178	0	157.700,00	885,96	15 %	753,06

Interviste agli operatori immobiliari:

- agenzie immobiliari presenti suterritorio
 - valore minimo: 850,00
 - valore massimo: 1.100,00

Sviluppo valutazione:

La stima degli immobili viene effettuata col metodo sintetico comparativo semplificato. L'immobile è sito nel Comune di Messina, Fraz. Faro Superiore, in Via Casa Bianca, ed è identificato nella Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate al foglio di mappa 20 part.Ila 1876, sub 2, appartamento posto al piano primo e



secondo sottotetto il tutto al rustico privo di rifiniture ed impianti in genere. Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, tenuto conto della vendita di altri immobili simili presenti nella zona da parte di più agenzie immobiliari esercenti nella zona, si è determinato il valore unitario equivalente facendo una media dei prezzi già adottati per immobili venduti.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 178,00 x 885,96 = **157.700,88**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
	-23655,132

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **134.045,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **134.045,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima degli immobili viene effettuata con il metodo sintetico comparativa semplificata, l'immobile è identificato nella banca dati dell'agenzia delle Entrate sez. territorio del Comune di Messina al n. Foglio di mappa 20 part.lla 1876 sub 1 e su 2

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, Osservatorio immobiliare, osservatori del mercato immobiliare immobiliari del Comune di Messina

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		89,00	0,00	64.302,50	64.302,50
B		178,00	0,00	134.045,75	134.045,75

-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: €. **198.348,25**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

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

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

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

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **198.348,25**



PROCEDURA N. R.G.E. 80/2013 Messina

LOTTO 4

BENI IN MESSINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Messina Via Casabianca snc, frazione FARO SUPERIORE:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **330,00** Mq.

L'immobile oggetto di stima fa parte ad un complesso edilizio formato da numero quattro appartamenti, ed ogni singolo appartamento è composto da tre elevazioni ft. più il piano seminterrato oltre al numero due posti auto individuati sul cortile laterale e retrostante del complesso edilizio, nello specifico identificati sull'elaborato planimetrico con gli stessi numeri dei subalterni che identificano le varie unità immobiliari. L'unità immobiliare è composta da un piano seminterrato adibito a catinato ove si accede dal piano terra attraverso la scala che porta anche ai piani superiori, primo e secondo, da un piano terra composto da ingresso veranda ove si accede nel vano soggiorno da un disimpegno, bagno, cucina, veranda con relativa scaletta che da sul parcheggio retrostante, da un piano primo destinato a zona notte composto da due camere da letto, bagno e ripostiglio, da un secondo piano o sottotetto destinato a deposito occasionale. Tutti gli ambienti sono rifiniti nella loro interezza ad eccezione del vano scala che manca di rivestimento dei gradini e ringhiera laterale, privo di porte interne ed esterne e tutti gli impianti sono incompleti. Vedi foto allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1-2, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1874 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CASA BIANCA, Fraz. Faro Superiore. snc., piano: S1 -T-1-2, intestato a , derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015
Coerenze: Con Via Casabianca, con fabbricato stessa ditta part.Illa 1876, con terreno stessa ditta part.Illa 1666, e con appartamento part.Illa 1874 sub 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

A.1. **albergo.**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **330,00** Mq.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio formato da numero quattro appartamenti, ed ogni appartamento è composto da tre elevazioni ft. oltre al piano seminterrato ed numero due posti auto individuati sul cortile laterale e retrostante destinato a parcheggio dell'intero complesso edilizio, nello specifico, identificati sull'elaborato planimetrico con il numero tre (3) del subalterno che identifica l'appartamento oggetto di stima. L'unità immobiliare è composta da un piano seminterrato adibito a cantina, ove si accede dal piano terra attraverso la scala che porta anche ai piani superiori, primo e secondo, da un piano terra composto da ingresso veranda ove si accede nel vano soggiorno, disimpegno, bagno e cucina, veranda con relativa scaletta che da sul parcheggio retrostante, da piano primo destinato a zona notte composto da due camere da letto, bagno e ripostiglio, da un secondo piano o sottotetto destinato a deposito occasionale. Tutti gli ambienti sono rifiniti nella loro interezza ad eccezione del vano scala che manca di rivestimento dei gradini e ringhiera a protezione, privo di porte interne ed esterne e tutti gli impianti sono incompleti.

Vedi foto allegati



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1-2, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1874 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Faro Superiore, piano: S1 -T-1-2, intestato a _____, derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015
Coerenze: Con Via Casabianca, appartamento part.Illa 1874 Sub 2, con terreno stessa ditta, con appartamento part.Illa 1874 Sub4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (_____) di **appartamento**, della superficie commerciale di **330,00** Mq.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio formato da numero quattro appartamenti, ed ogni appartamento è composto da tre elevazioni ft. oltre al piano seminterrato e numero due posti auto individuati sul cortile laterale e retroante destinato a parcheggio dell'intero complesso edilizio, nello specifico, identificati sull'elaborato planimetrico con il numero quattro (4) del subalterno che identifica l'appartamento oggetto di stima. L'unità immobiliare è composto da un piano seminterrato adibito a cantina, ove si accede dal piano terra attraverso la scala che porta anche ai piani primo e secondo; il piano terra è composto da ingresso veranda ove si accede nel vano soggiorno, disimpegno, bagno e cucina, eeranda con relativa scaletta che da sul parcheggio retrostante; il piano primo destinato a zona notte composto da due camere da letto, bagno, ripostiglio, da un secondo piano sottotetto destinato a deposito occasionale. Tutti gli ambienti sono rifiniti nella loro interezza ad eccezione del vano scala che manca di rivestimento dei gradini e ringhiera a protezione, privo di porte interne ed esterne e tutti li impinti sono incompleti.

Vedi foto allegati

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1-2, scala interna, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1874 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CASA BIANCA, Fraz. Faro Superiore. snc., piano: S1 -T-1-2, intestato a _____, derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015
Coerenze: Con Via Casabianca, con appartamento part.Illa 1874 sub 5, con terreno stessa ditta part.Illa 1666 e con appartamento part.Illa 1874 sub 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (_____) di **appartamento**, della superficie commerciale di **330,00** Mq.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio formato da numero quattro appartamenti, ed ogni appartamento è composto da tre elevazioni ft. oltre il piano seminterrato e di numero due posti auto individuati sul cortile laterale retrostante destinato a parcheggio dell'intero complesso edilizio, nello specifico, identificato sull'elaborato planimetrico con il numero cinque (5) del subalterno che identifica l'appartamento oggetto di stima. L'unità è composta da un piano seminterrato adibito a cantina, ove si accede al piano terra attraverso la scala che porta anche ai piani superiori, primo e secondo. Nell'unità immobiliare si accede dalla Via Casabianca attraverso la costruenda scala esterna di accesso che da sulla veranda posta a livello del piano terra che porta nel Vano soggiorno, disimpegno, bagno e cucina con veranda e relativa costruenda scala che porta sul parcheggio retrostante, da piano primo destinato a zona notte composto da due camere da letto, bagno e ripostiglio, da un piano secondo o sottotetto destinato a deposito occasionale. Tutti gli ambienti sono rifiniti nella loro interezza ad eccezione del vano scala privo di rivestimento dei gradini e ringhiera a protezione, privo di porte interne ed esterne, gli impianti in essere sono



incompleti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1-2, scala interna, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1874 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CASA BIANCA, Fraz. Faro Superiore. snc., piano: S1 -T-1-2, intestato a , derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015

Coerenze: Con Via Casa Bianca, con fabbricato stessa ditta part.Illa 1876, con terreno stessa ditta part.Illa 1666, con appartamento stessa ditta part.Illa 1874 sub 4.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 1.320,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.049.070,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.049.070,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 1.049.070,00
- Data della valutazione:	24/11/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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 **giudiziale** attiva, registrata il 27/07/2007 a Messina ai nn. 31671/8860, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - società cooperativa con sede in ragusa, contro , derivante da debito capitale.
Importo ipoteca: 110.000,00.
Importo capitale: 60.582,58
- ipoteca **legale** attiva, registrata il 11/09/2007 a Messina ai nn. 36834/10630, a favore di SERIT SIILIA SPA Riscossioe Agenzia di Messina , contro , derivante da debito capitale.
Importo ipoteca: 7330,08.
Importo capitale: 3665,04



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, trascritto il 07/03/2008 a Messina ai nn. 9602/6796, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - società cooperativa con sede in ragusa , contro , derivante da oggetto della presente procedura esecutiva
- pignoramento, trascritto il 18/04/2013 a Messina ai nn. 9684/7478, a favore di Giannetto Antonio e Silvestro Vincenzo s.n.c. , contro , derivante da oggetto della presente procedura esecutiva

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: Nessuno

6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/5, con atto stipulato il 20/04/1977 a firma di notaio G. Casimo, registrato il 02/05/1977 a Messina ai nn. 1204, trascritto il 29/04/1977 a Messina ai nn. 7485/6571
 - per la quota di 3/5, con atto stipulato il 05/03/1985 a firma di notaio G. Casimo, registrato il 14/03/1985 a Messina ai nn. 2147, trascritto il 14/03/1985 a Messina ai nn. 7177/5472
 - per la quota di 1/5, con atto stipulato il 05/03/1985 a firma di notaio G. Casimo, registrato il 14/03/1985 a Messina ai nn. 2147, trascritto il 14/03/1985 a Messina ai nn. 7177/5472.
- Donazione per diritto di nuda proprietà ed usufrutto vitalizio consolidato con la morte di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- **N. 93/2004** e successive varianti, intestata a , per lavori di Progetto per la realizzazione complesso costituito da quattro corpi di fabbrica elev. f.t. più seminterrato , presentata il 26/04/2004, rilasciata il 24/08/2004

7.2. Situazione urbanistica:

•

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

L'attuale identificativo catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

•



L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

•

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

BENI IN MESSINA VIA CASABIANCA SNC, FRAZIONE FARO SUPERIORE
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **330,00** Mq.

L'immobile oggetto di stima fa parte ad un complesso edilizio formato da numero quattro appartamenti, ed ogni singolo appartamento è composto da tre elevazioni ft. più il piano seminterrato oltre al numero due posti auto individuati sul cortile laterale e retrostante del complesso edilizio, nello specifico identificati sull'elaborato planimetrico con gli stessi numeri dei subalterni che identificano le varie unità immobiliari. L'unità immobiliare è composta da un piano seminterrato adibito a catinato ove si accede dal piano terra attraverso la scala che porta anche ai piani superiori, primo e secondo, da un piano terra composto da ingresso veranda ove si accede nel vano soggiorno da un disimpegno, bagno, cucina, veranda con relativa scaletta che da sul parcheggio retrostante, da un piano primo destinato a zona notte composto da due camere da letto, bagno e ripostiglio, da un secondo piano o sottotetto destinato a deposito occasionale. Tutti gli ambienti sono rifiniti nella loro interezza ad eccezione del vano scala che manca di rivestimento dei gradini e ringhiera laterale, privo di porte interne ed esterne e tutti gli impianti sono incompleti. Vedi foto allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1-2, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1874 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CASA BIANCA, Fraz. Faro Superiore. snc., piano: S1 -T-1-2, intestato a , derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015

Coerenze: Con Via Casabianca, con fabbricato stessa ditta part.lla 1876, con terreno stessa ditta part.lla 1666, e con appartamento part.lla 1874 sub 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

Descrizione della zona:

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

Servizi	- farmacie	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- municipio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



- ospedale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- palestra	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- università	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Collegamenti - autobus distante 100 METRI	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- ferrovia distante Km 10	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- porto distante Km 2	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- tangenziale distante Km 1.5	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- servizi:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in manto di tegole con coibentazione in pannelli in polistirene	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni a due facce con camera d'aria , il rivestimento è realizzato in solo intonaco	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle in monocottura	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattonelle di ceramica	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> centrale con rivestimento in mancante	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- degli impianti:		
<i>elettrico:</i> Sotto tracce , la tensione è di kw 220 conformità: non completo	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> sotto traccia la reti di smaltimento è realizzata in idonei tubi in pvc conformità: non complete	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆



idrico: sotto traccia con alimentazione in adduzione idrica comunale , la rete di distribuzione è realizzata in in tubi multistato conformità: non completa
telefonico: sotto traccia conformità: non conforme

al di sotto della media 

al di sotto della media 

- delle strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

al di sotto della media 

copertura: a tetto costruita in cemento armato

nella media 

scaie interne: doppia rampa realizzate in cemento armato

nella media 

solai: soletta in cemento armato in opera

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato



Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento predisposto su piano seminterrato,terra,primo e secondo	330,00	x	100 %	=	330,00
Totale:	330,00				330,00

Accessori:

1. albergo.

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio.*

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ TERRITORIO DI MESSINA OMI	330	0	363.000,00	1.100,00	15 %	935,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia delle Entrate sez Territorio Messina
 - valore minimo: 850,00
 - valore massimo: 1.100,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $330,00 \times 935,00 = 308.550,00$



Valore superficie accessori: 0,00 x 935,00 = 0,00
308.550,00

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
appartamento su quattro elevazioni, piano cantinato, terra, primo e secondo	-46282,5

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **262.267,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **262.267,50**

BENI IN MESSINA VIA CASABIANCA SNC, FRAZIONE FARO SUPERIORE
APPARTAMENTO
 di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **330,00** Mq.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio formato da numero quattro appartamenti, ed ogni appartamento è composto da tre elevazioni ft. oltre al piano seminterrato ed numero due posti auto individuati sul cortile laterale e retrostante destinato a parcheggio dell'intero complesso edilizio, nello specifico, identificati sull'elaborato planimetrico con il numero tre (3) del subalterno che identifica l'appartamento getto di stima. l'unità immobiliare è composta da un piano seminterrato adibito a cantina, ove si accede dal piano terra attraverso la scala che porta anche ai piani superiori, primo e secondo, da un piano terra composto da ingresso veranda ve si accede nel van soggiorno, disimpegno, bagno e cucina, veranda con relativa scaletta che da sul parcheggio retrostante, da piano primo destinato a zona notte composto da due camere da letto, bagno e ripostiglio, da un secondo piano o sottotetto destinato a deposito occasionale. Tutti gli ambienti sono rifiniti nella loro interezza ad eccezione del vano scala che manca di rivestimento dei gradini e ringhiera a protezione, privo di porte interne ed esterne e tutti gli impianti sono incompleti.

Vedi foto allegati

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1-2, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1874 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Faro Superiore, piano: S1 -T-1-2, intestato a , derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015
 Coerenze: Con Via Casabianca, appartamento part.Illa 1874 Sub 2, con terreno stessa ditta, con appartamento part.Illa 1874 Sub4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

Descrizione della zona:

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

Servizi	- farmacie	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- municipio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- ospedale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- palestra	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



Collegamenti	- università	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autobus distante 100 METRI	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante Km 10	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- porto distante Km 2	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- tangenziale distante Km 1.5	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:			
<i>manto di copertura:</i> realizzato in manto di tegole con coibentazione in pannello in polistirene	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattone a due facce con camera d'aria , il rivestimento è realizzato in solo intonaco	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle in monocottura	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattonelle in ceramica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>scaie:</i> centrale. Privo di rivestimento e ringhiera a protezione	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
- degli impianti:			
<i>elettrico:</i> sotto traccia , la tensione è di kw 220. incompleto	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>fognatura:</i> sotto tracce la reti di smaltimento è realizzata in idonei tubi in pvc conformità: non completo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>idrico:</i> sotto traccia con alimentazione in adduzione rete idrica comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in multistrato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>telefonico:</i> sotto traccia conformità: non completo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
- delle strutture:			
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>copertura:</i> a tetto costruita in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>scaie interne:</i> doppia rampa realizzate in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>fondazioni:</i> trave rovescio costruite in cemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆	



armato

solai: soletta in cemento armato in opera

nella media



strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media



travi: costruite in cemento armato

nella media



Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Appartamento predisposto su piano seminterrato,terra,primo e secondo	330,00	x 100 %	= 330,00
Totale:	330,00		330,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	osservatorio immobiliare di agenzia entrate sez territorio di Messina	330	0	363.000,00	1.100,00	15 %	935,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia delle Entrate sez Territorio Messina
 - valore minimo: 850,00
 - valore massimo: 1.100,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $330,00 \times 935,00 = 308.550,00$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
	-46282,5

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **262.267,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **262.267,50**

BENI IN MESSINA VIA CASABIANCA SNC, FRAZIONE FARO SUPERIORE
APPARTAMENTO
 di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **330,00** Mq.



L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio formato da numero quattro appartamenti, ed ogni appartamento è composto da tre elevazioni ft. oltre al piano seminterrato e numero due posti auto individuati sul cortile laterale e retroante destinato a parcheggio dell'intero complesso edilizio, nello specifico, identificati sull'elaborato planimetrico con il numero quattro (4) del subalterno che identifica l'appartamento oggetto di stima. L'unità immobiliare è composta da un piano seminterrato adibito a cantina, ove si accede dal piano terra attraverso la scala che porta anche ai piani primo e secondo; il piano terra è composto da ingresso veranda ove si accede nel vano soggiorno, disimpegno, bagno e cucina, veranda con relativa scaletta che dà sul parcheggio retrostante; il piano primo destinato a zona notte composto da due camere da letto, bagno, ripostiglio, da un secondo piano sottotetto destinato a deposito occasionale. Tutti gli ambienti sono rifiniti nella loro interezza ad eccezione del vano scala che manca di rivestimento dei gradini e ringhiera a protezione, privo di porte interne ed esterne e tutti i impianti sono incompleti.

Vedi foto allegati

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1-2, scala interna, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1874 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CASA BIANCA, Fraz. Faro Superiore. snc., piano: S1 -T-1-2, intestato a [redacted], derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015
Coerenze: Con Via Casabianca, con appartamento part.lla 1874 sub 5, con terreno stessa ditta part.lla 1666 e con appartamento part.lla 1874 sub 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

Descrizione della zona:


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

Servizi	- farmacie	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- municipio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- ospedale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- palestra	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- università	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autobus distante 100 METRI	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante Km 10	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- porto distante Km 2	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- tangenziale distante Km 1.5	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆










Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



- impianti tecnici: nella media 
- stato di manutenzione generale: nella media 
- servizi: nella media 

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:
 - manto di copertura:* realizzato in manto di tegole con coibentazione in pannelli in polistirene nella media 
 - pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni a due facce con camera d'aria , il rivestimento è realizzato in solo intonaco nella media 
 - pavimentazione interna:* realizzata in mattonelle in momocottura nella media 
 - rivestimento interno:* posto in tutti i locali realizzato in intonaco civile liscio nella media 
 - scale:* doppia rampa con rivestimento in mancante nella media 
- degli impianti:
 - elettrico:* sotto traccia , la tensione è di kw 220 conformità: non completo nella media 
 - fognatura:* sotto traccia la reti di smaltimento è realizzata in idoneitubi in pvc conformità: conforme nella media 
 - idrico:* sotto traccia con alimentazione in adduzione comunale , la rete di distribuzione è realizzata in in tubi di multistrato conformità: conforme nella media 
 - telefonico:* sotto traccia conformità: conforme in parte nella media 
- delle strutture:
 - balconi:* costruiti in cemento armato nella media 
 - copertura:* a tetto costruita in manto di tegole nella media 
 - scale interne:* doppia rampa realizzate in cemento armato nella media 
 - fondazioni:* trave rovesce costruite in cemento armato nella media 
 - solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media 
 - strutture verticali:* costruite in cemento armato nella media 
 - travi:* costruite in cemento armato nella media 

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Appartamento predisposto su piano seminterrato,terra,primo e secondo	330,00	x 100 %	= 330,00
Totale:	330,00		330,00

Valore di mercato:



Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ TERRITORIO DI MESSINA OMI	330	0	363.000,00	1.100,00	15 %	935,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia delle Entrate sez Territorio Messina
 - valore minimo: 850,00
 - valore massimo: 1.100,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $330,00 \times 935,00 = 308.550,00$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
	-46282,5

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **262.267,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **262.267,50**

**BENI IN MESSINA VIA CASABIANCA SNC, FRAZIONE FARO SUPERIORE
APPARTAMENTO
di cui al punto D**

Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **330,00** Mq.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio formato da numero quattro appartamenti, ed ogni appartamento è composto da tre elevazioni ft. oltre il piano seminterrato e di numero due posti auto individuati sul cortile laterale retrostante destinato a parcheggio dell'intero complesso edilizio, nello specifico, identificato sull'elaborato planimetrico con il numero cinque (5) del subalterno che identifica l'appartamento oggetto di stima. L'unità è composta da un piano seminterrato adibito a cantina, ove si accede al piano terra attraverso la scala che porta anche ai piani superiori, primo e secondo. Nell'unità immobiliare si accede dalla Via Casabianca attraverso la costruenda scala esterna di accesso che da sulla veranda posta a livello del piano terra che porta nel Vano soggiorno, disimpegno, bagno e cucina con veranda e relativa costruenda scala che porta sul parcheggio retrostante, da piano primo destinato a zona notte composto da camera a letto, bagno e ripostiglio, da un piano secondo o sottotetto destinato a deposito occasionale. Tutti gli ambienti sono rifiniti nella loro interezza ad eccezione del vano scala privo di rivestimento dei gradini e ringhiera a proiezione, privo di porte interne ed esterne, gli impianti in essere sono incompleti.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1-2, scala interna, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1874 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CASA BIANCA, Fraz. Faro Superiore. snc., piano: S1 -T-1-2, intestato a , derivante da Protocollo Docfa n° 0020102 del 16/02/2015

Coerenze: Con Via Casa Bianca, con fabbricato stessa ditta part.Illa 1876, con terreno stessa ditta part.Illa 1666, con appartamento stessa ditta part.Illa 1874 sub 4.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

Descrizione della zona:

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

Servizi	- farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamenti	- autobus distante 100 METRI	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- ferrovia distante Km 10	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- porto distante Km 2	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- tangenziale distante Km 1.5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:			
<i>manto di copertura:</i> realizzato in manto di tegole con coibentazione in pannelli in polistirene	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni a due facce con camera d'aria , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in mattonelle in maiolica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>rivestimento interno:</i> posto in camere realizzato in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	



intonaco liscio			
scale: centrale con rivestimento in in completo	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
- degli impianti:			
elettrico: sotto traccia , la tensione è di kw 220	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
fognatura: sotto traccia la reti di smaltimento è realizzata in idonei tubi in pvc	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
idrico: sotto tracce con alimentazione in adduzione comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in multistrato	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
telefonico: sotto traccia	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
- delle strutture:			
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
copertura: tetto costruita in cemento armato	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
scale interne: doppia rampa realizzate in cemento armato	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
fondazioni: trave rovescio costruite in cemento armato	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
solai: soletta in cemento armato in opera	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★★★★★☆☆☆☆	
travi: costruite in cemento armato		★★★★★☆☆☆☆	

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Appartamento predisposto su piano seminterrato,terra,primo e secondo	330,00	x 100 %	= 330,00
Totale:	330,00		330,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio.*

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ TERRITORIO DI MESSINA OMI	330	0	363.000,00	1.100,00	15 %	935,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia delle Entrate sez Territorio
 - valore minimo: 850,00
 - valore massimo: 1.100,00



Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 330,00 x 935,00 = **308.550,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
	-46282,5

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **262.267,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **262.267,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima degli immobili viene effettuata col metodo sintetico comparativo semplificato. L'immobile e sito nel Comune di Messina Fraz. Faro Sup. in Via Casa Bianca, ed è identificato al foglio di mappa 20 part.lla 1874 sub 2, appartamento posto su tre livelli oltre il piano cantinato, corte esclusiva e n 2 posti auto come identificati nell'elaborato planimetrico allegato alla dichiarazione di Fabbricato Urbano prot. n :ME 0020100 del 16/0/2015. L'Unità immobiliare oggetto di valutazione a tutt'oggi non è completata in tutte le sue parti, quindi inabitabile, ma nel complesso le rifiniture ammonta a circa l'80% della sua completezza. Vdi Foto n allga Considerato lo stato di conservazione, tenuto conto della vendita di altri immobili simili presenti nella zona da agenzie immobiliari, determinando il valore unitario equivalente facendo una media dei prezzi già adottati per immobili simili venduti, considerato anche il valore dell' OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territori- si assume un valore unitario per quanto concerne l'intera unità immobiliare l'importo equivalente pari ad € 1100,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, Osservatorio immobiliare, agenzie: esercenti nella zona oggetto di pignoramento, osservatori del mercato immobiliare immobiliari del Comune di Messina

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	330,00	0,00	262.267,50	262.267,50
B	appartamento	330,00	0,00	262.267,50	262.267,50
C	appartamento	330,00	0,00	262.267,50	262.267,50
D	appartamento	330,00	0,00	262.267,50	262.267,50

-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: €. **1.049.070,00**

Valore di Vendita Giudiziarria (FJV):

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

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

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



-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 1.049.070,00

data 24/11/2015

il tecnico incaricato
Giuseppe Armando Maimone

