



TRIBUNALE ORDINARIO MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

“FIRE s.p.a.” n.q. di procuratrice di “SUMMER SPV s.r.l.”

DEBITORI:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott. Carolina La Torre

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. CLAUDIA MARCHESE

CF: MRCCLD67E43F158Q

con studio in Messina. Viale dei Tigli 8

telefono: 333.8627901

email: claudia.marchese1@tin.it

PEC: claudiamaria.marchese@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA via Ogliastri, n. 32, della superficie commerciale di **112,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento oggetto della presente relazione si trova al piano terra di una palazzina a 2 piani, in zona semi centrale della città, molto popolosa, ben servita da mezzi pubblici e con lo svincolo autostradale "Messina Giostra" a km.1,5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

foglio 102, particella 475, sub. 1, cat. A/2, cl. 11, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 298,25, indirizzo catastale: Via Ogliastri, piano T, intestato a
DATO OSCURATO

- Coerenze e confini:

a Nord: Via Ogliastri; a Sud part. 856; ad Est: part. 474; ad Ovest part. 476

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.400,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 94.690,00

Data della valutazione: **20/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale**, in forza di atto giudiziario dell'08/04/2019 Tribunale Civile di Bologna, iscritta in data 19/04/2019 ai nn. 10286/1313, a favore di *****DATO OSCURATO***** contro *****DATO OSCURATO***** per la quota intera.
Importo ipoteca: € 134.450,00
Importo capitale: € 103.438,53

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 23/09/2022 rep. 2848 emesso da Tribunale di Messina, trascritto in data 31/10/2022 ai nn. 29482/23615, a favore di *****DATO OSCURATO***** contro *****DATO OSCURATO***** per la quota intera.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*****DATO OSCURATO***** per l'intera proprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio ante '67.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona "B3 a – Saturata" nel PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvata con D.D.R. n. 686/2002 e variante approvata con D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003

Comprende aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle norme. Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport, Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Sono consentiti gli interventi di trasformazione a



tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile presenta delle **piccole difformità**, consistenti nella demolizione di due tramezzi per una migliore distribuzione interna.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale DOCFA, spese di presentazione e competenze professionali del tecnico:
€ 600,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA - Via Ogliastri, n. 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MESSINA Via Ogliastri, n. 32, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento oggetto della presente relazione si trova al piano terra di una palazzina a 2 piani, in zona semi centrale della città, molto popolosa, ben servita da mezzi pubblici e con lo svincolo autostradale "Messina Giostra" a km.1,5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 102, particella 475, sub. 1, cat. A/2, cl. 11, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 298,25, indirizzo catastale: Via Ogliastri, piano T, intestato a *****DATO OSCURATO*****
- Coerenze e confini:
a Nord: Via Ogliastri; a Sud part. 856; ad Est: part. 474; ad Ovest part. 476

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. L'altezza interna è di m. 3,10.



Il bene è ubicato in un'area residenziale in zona semicentrale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km

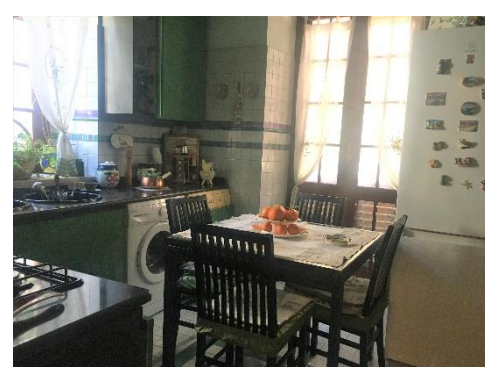
al di sopra della media 

autobus distante 0,2 km

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni di manutenzione, così come l'intero fabbricato in cui ricade. Dal cancelletto a livello strada si scende una rampa di scale che porta al piano terra della palazzina, con il portoncino di accesso all'appartamento. E' composto da soggiorno, cucina abitabile, 2 ampie stanze, bagno e il cortiletto che gira intorno all'intero immobile. E' dotato di riscaldamento autonomo, pavimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente
in legno, persiane in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente in legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: latero-cementizi nella media ★★☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia nella media ★★☆☆☆☆☆☆

fognatura: con recapito in collettore comunale nella media ★★☆☆☆☆☆☆

idrico: rete di distribuzione da acquedotto comunale nella media ★★☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	102,00	x	100 %	=	102,00
Cortile	100,00	x	10 %	=	10,00
Totale:	202,00				112,00

Data presentazione: 08/10/1955 - Data: 20/11/2022 - n. T43589 - Richiedente: MRCCLD67E43F158Q

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/10/1955 - Data: 20/11/2022 - n. T43589 - Richiedente: MRCCLD67E43F158Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x120) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1:

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Trilocale, piano terra senza ascensore, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e balcone.

Indirizzo: Via Ogliastri – Messina

Superficie: mq. 90,00

Prezzo richiesto: € 95.000,00 pari a € 1.055,00/mq

COMPARATIVO 2:

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Trilocale, 3° piano con ascensore, composto da saloncino, cucina, due camere da letto, bagno, balcone.

Indirizzo: Via Svizzera – Messina

Superficie: mq. 105,00

Prezzo richiesto: € 105.000,00 pari a € 1.000,00/mq

COMPARATIVO 3:

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Trilocale, 1° piano con ascensore, composto da salone, cucina, due camere da letto, bagno, 2 balconi

Indirizzo: Via Ogliastri – Messina

Superficie: mq. 110,00

Prezzo richiesto: € 109.000,00 pari a € 990,00/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari O.M.I. – Abitazioni civili

Valore minimo: € 1.000,00

Valore massimo: € 1.500,00

Note: Fascia/zona **B2/Centrale/MUSEO - V.LE LIBERTA` - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari esistenti in zona e di cui è noto il valore. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in aree geografiche pressochè limitrofe. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 1. semestre 2022, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonché i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati.



Per la valutazione dell'appartamento in oggetto, viste le condizioni e lo stato di manutenzione generale e la comparazione di beni simili in zona, si ritiene pertanto di poter dare come valore unitario € **1.000,00/mq.**

Valore superficie principale: mq 112,00 x € 1.000,00/mq.= € **112.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **112.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **112.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio del registro di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	112,00	0,00	112.000,00	112.000,00
				112.000,00 €	112.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **111.400,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 16.710,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	<u>€. 94.690,00</u>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo su cui insistono una piccola **abitazione** prefabbricata, una **legnaia** e un **fabbricato diruto**, siti in MESSINA località Filicusa Gesso, per la quota di 1/1 di piena proprietà, intestato a *****DATO OSCURATO*****. Solo la **part. 79** è per la quota di 1/2, in quanto in comproprietà con la sorella *****DATO OSCURATO*****. Superficie commerciale totale **mq. 5.872**

Il compendio pignorato ricade nella contrada Filicusa, raggiungibile dalla Strada Statale 113, costeggiando, non senza difficoltà, per circa 1,8 km. il Torrente Tarantonio. La zona si trova a monte della strada statale, abbastanza isolata e costituita solo da terreni coltivati.

L'oggetto del presente lotto è costituito da spezzoni di terreno che comprendono più particelle, le cui superfici vengono così specificate:

Identificazione catastale (**fg. 67** - catasto terreni):

- part. **39**, qualità canneto, cl. 2, sup. **mq. 150**, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,10
Confini: Nord: torrente, Sud: part. 1207 stessa ditta, Est: part. 704, Ovest: part. 705
- part. **707**, qualità vigneto, cl. 3, sup. **mq. 110**, reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 0,37
Confini: Nord: part. 1207 stessa ditta, Sud: part. 1206 stessa ditta e part. 76, Est: part. 717 stessa ditta, Ovest: part. 75
- part. **717**, qualità pascolo arborato, cl. 1, sup. **mq. 1.660**, reddito dominicale € 3,00, reddito agrario € 0,86
Confini: Nord: part. 1206 e 707 stessa ditta, Sud: strada, Est: part. 713, Ovest: part. 716
- part. **79**, qualità seminativo arborato, cl. 2, sup. **mq. 3.770**, reddito dominicale € 19,47, reddito agrario € 8,76
Confini: Nord: part. 971, Sud: part. 719, Est: part. 80, Ovest: part. 713

Identificazione catastale (**fg. 67** - catasto fabbricati):

- part. **1206**, sub. 1, categoria F/2, **mq. 50**
Confini: Nord: part. 707 stessa ditta; Sud ed Est: part. 717 stessa ditta, Ovest: part. 76
- part. **1207**, zona censuaria 2, categoria A/4, cl. 10, consistenza 4,5 vani, sup. catastale **mq. 82**, rendita € 111,55, piano terra
Confini: Nord: part. 39 stessa ditta, Sud: part. 707 e 717 stessa ditta, Est: part. 713, Ovest: part. 706 e 715

La superficie di mq 82 comprende sia quella dell'abitazione (mq. 64) che quella della legnaia (mq. 16). A queste si aggiunge il terreno circostante di pertinenza di circa **mq. 500** (che verrà considerato al 10%).

Riassumendo:

- sup. terreni:	mq. 5.690,00
- sup. rudere:	mq. 50,00
- sup. abitazione con legnaia:	mq. 82,00
- sup. terreno 1207:	mq. 500,00



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.872,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.165,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	<u>€ 34.990,25</u>
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il debitore da molti anni non si occupa più dei terreni, pertanto è stato possibile visionarli solo in parte, in quanto incolti e scoscesi; inoltre non sono state reperite le chiavi della piccola abitazione e della legnaia, che sono state quindi rilevate solo dall'esterno.

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: *Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale**, in forza di atto giudiziario dell'08/04/2019 Tribunale Civile di Bologna, iscritta in data 19/04/2019 ai nn. 10286/1313, a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO*** per la quota intera delle part. 39,707,717,1296 e 1207 e per la quota di ½ della part. 79.

Importo ipoteca: € 134.450,00

Importo capitale: € 103.438,53

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 23/09/2022 rep. 2848 emesso da Tribunale di Messina, trascritto in data 31/10/2022 ai nn. 29482/23615, a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO*** per la quota intera delle part. 39,707,717,1206 e 1207 e per la quota di ½ della part. 79.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1.ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per l'intera proprietà delle part. 39, 707, 717, 1206 e 1207

DATO OSCURATO e ***DATO OSCURATO***, solo per la part. 79, ciascuno per la quota di ½ ciascuno, in forza di successione testamentaria in morte del padre ***DATO OSCURATO***, con pubblicazione testamento del 13/05/2002 rep. 21282 Not. M.F. Puglisi, trascritto in data 08/06/2002 ai nn. 15034/12527; certificato di denunciata successione del 30/05/2002 rep. 23/2303 Ufficio del Registro di Messina, trascritto in data 16/01/2004 ai nn. 1695/1346.

6.2.PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1.PRATICHE EDILIZIE:

Pratica DOCFA per variazione catastale consistente nella soppressione dell'originaria part. 1206 fg. 67, costituzione part. 1206 sub. 1 (fabbricato diruto) e 1207 (abitazione con legnaia e terreno circostante), a firma Geom. Lorenzo Crispo del 27/12/2010.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni fg. 67, part. 39, 79, 707, 717 ricadono totalmente in "Zona E1 all'interno della fascia di rispetto della zona boschiva" nella Variante Generale al P.R.G. approvata con D.D.R. n. 686 del 02/09/2002.

Le stesse particelle sono interessate dal seguente vincolo di Piano: Idrogeologico Forestale R.D. 3267/1923; inoltre si precisa che le part. 79, 707, 717 ricadono all'interno delle aree con livello di tutela 3, mentre la part. 39 ricade all'interno delle aree con livello di tutela 2. Pertanto, come da seduta del 29/05/2018, la Commissione Urbanistica ha stabilito che le zone ricadenti in queste aree con livello di tutela 2 e 3, hanno perso totalmente l'eventuale capacità edificatoria.

Infine, ai sensi dell'art. 10 della Legge 353/2000, le suddette particelle NON ricadono all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco".

Secondo le Norme di attuazione, sono ammessi solo edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, nonché ricostruzione o adeguamento degli esistenti secondo disposizioni relative alle zone di rispetto dei boschi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è stato possibile visionare l'immobile internamente ma, dalla pratica DOCFA presentata, si presume che l'abitazione con la legnaia part. 1207, non presenti alcuna difformità.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non è stato possibile visionare l'immobile internamente ma, dalla pratica DOCFA presentata, si presume che l'abitazione con la legnaia part. 1207, non presenti alcuna difformità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

I terreni rispettano le caratteristiche della zona su cui ricadono (come da certificato di destinazione urbanistica)

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

BENI IN MESSINA – Località Filicusa Gesso

TERRENO AGRICOLO CON PICCOLA ABITAZIONE E RUDERE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo su cui insistono una piccola **abitazione** prefabbricata, una **legnaia** e un **fabbricato diruto**, siti in MESSINA località Filicusa Gesso, per la quota di 1/1 di piena proprietà, intestato a ***DATO OSCURATO***. Solo la part. 79 è per la quota di 1/2, in quanto in comproprietà con la sorella ***DATO OSCURATO***. Superficie commerciale totale **mq. 5.872**

Il compendio pignorato ricade nella contrada Filicusa, raggiungibile dalla Strada Statale 113, costeggiando, non senza difficoltà, per circa 1,8 km. il Torrente Tarantonio. La zona si trova a monte della strada statale, abbastanza isolata e costituita solo da terreni coltivati.

L'oggetto del presente lotto è costituito da spezzoni di terreno che comprendono più particelle, le cui superfici vengono così specificate:

Identificazione catastale (**fg. 67** - catasto terreni):

- part. **39**, qualità canneto, cl. 2, sup. **mq. 150**, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,10
Confini: Nord: torrente, Sud: part. 1207 stessa ditta, Est: part. 704, Ovest: part. 705
- part. **707**, qualità vigneto, cl. 3, sup. **mq. 110**, reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 0,37
Confini: Nord: part. 1207 stessa ditta, Sud: part. 1206 stessa ditta e part. 76, Est: part. 717 stessa ditta, Ovest: part. 75
- part. **717**, qualità pascolo arborato, cl. 1, sup. **mq. 1.660**, reddito dominicale € 3,00, reddito agrario € 0,86
Confini: Nord: part. 1206 e 707 stessa ditta, Sud: strada, Est: part. 713, Ovest: part. 716
- part. **79**, qualità seminativo arborato, cl. 2, sup. **mq. 3.770**, reddito dominicale € 19,47, reddito agrario € 8,76
Confini: Nord: part. 971, Sud: part. 719, Est: part. 80, Ovest: part. 713

Identificazione catastale (**fg. 67** - catasto fabbricati):

- part. **1206**, sub. 1, categoria F/2, **mq. 50**
Confini: Nord: part. 707 stessa ditta; Sud ed Est: part. 717 stessa ditta, Ovest: part. 76
- part. **1207**, zona censuaria 2, categoria A/4, cl. 10, consistenza 4,5 vani, sup. catastale **mq. 82**, rendita € 111,55, piano terra
Confini: Nord: part. 39 stessa ditta, Sud: part. 707 e 717 stessa ditta, Est: part. 713, Ovest: part. 706 e 715
La superficie di mq 82 comprende sia quella dell'abitazione (mq. 64) che quella della



legnaia (mq. 18). A queste si aggiunge il terreno circostante di circa **mq. 500**, (che verrà considerato al 10%).

Riassumendo:

- sup. terreni:	mq. 5.690,00
- sup. rudere:	mq. 50,00
- sup. abitazione con legnaia:	mq. 82,00
- sup. terreno 1207:	mq. 500,00



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio pignorato ricade nella contrada Filicusa, raggiungibile dalla Strada Statale 113, costeggiando, non senza difficoltà, per circa 1,8 km. il Torrente Tarantonio. La zona si trova a monte della strada statale, abbastanza isolata e costituita solo da terreni coltivati o incolti.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,0 km.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 1,8 km.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le particelle di terreno oggetto di stima sono tutte attigue e costituiscono un unico appezzamento. Solo la parte più in basso, vicino al torrente, risulta più pianeggiante, infatti insiste la piccola abitazione prefabbricata con la legnaia. Entrambe sono in discrete condizioni di manutenzione esterna, ma non sono abitate da molto tempo e il terreno circostante è coltivato. Poco più sopra vi è il fabbricato diruto, irraggiungibile in quanto il terreno si presenta quasi del tutto incolto, scosceso e impraticabile.

La part. 79 è estremamente impervia e totalmente invasa da alta vegetazione molto fitta e boschiva.



Strada di accesso che costeggia il torrente



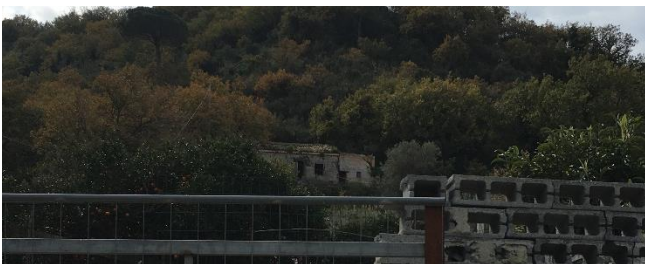
Cancello di accesso alle proprietà



Parte di terreno incolto

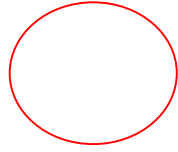


Terreno antistante il rudere



arch. CLAUDIA MARCHESE

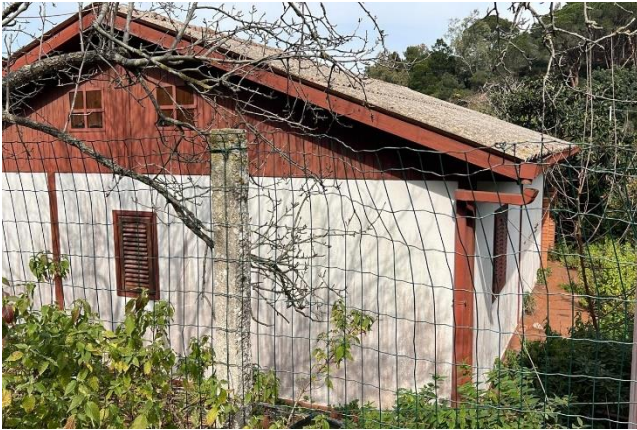




Fabbricato diruto part. 1206 sub. 1



Abitazione con legnaia



Abitazione prefabbricata



Portico antistante



Prospetto principale



Prospetto laterale (sullo sfondo terreno part. 79)



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente con persiane

in legno

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: pannelli prefabbricati in cemento

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆

idrico: rete di distribuzione da acquedotto comunale

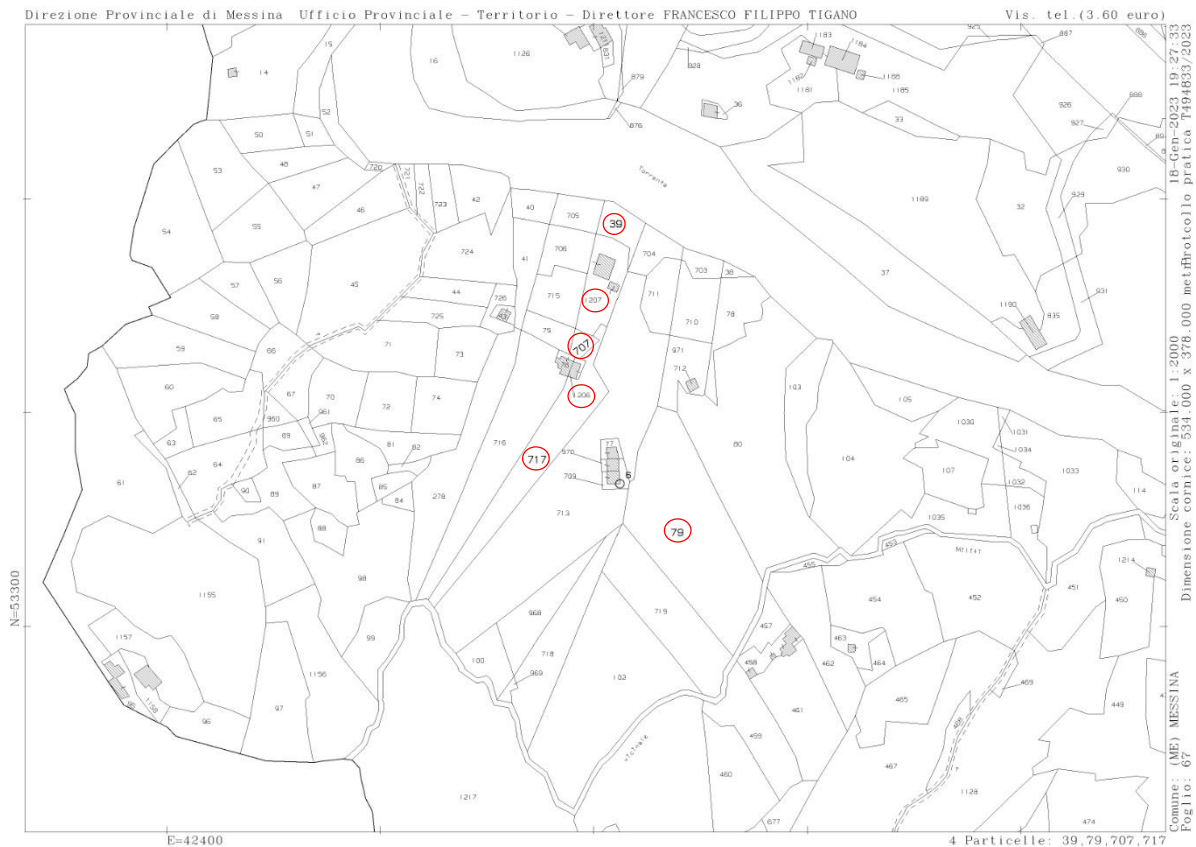
nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni part. 39,79,707,717	5.690,00	x	100 %	=	5.690,00
Fabbricato diruto	50,00	x	100 %	=	50,00
Abitazione con legnaia	82,00	x	100 %	=	82,00
Terreno part. 1207	500,00	x	10%	=	50,00
Totale:	6.322,00				5.872,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1:

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Terreno non edificabile con piccolo rudere
Indirizzo: Strada provinciale 51- Loc. Salice Gesso - Messina
Superficie: mq. 7.000,00
Prezzo richiesto: € 20.000 pari a € 2,85/mq

COMPARATIVO 2:

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Terreno non edificabile
Indirizzo: Località Gesso - Messina
Superficie: mq. 10.000,00
Prezzo richiesto: € 35.000,00 pari a € 3,50/mq.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari O.M.I. – Abitazioni

Valore minimo: € 620,00

Valore massimo: € 920,00

Note: Fascia/zona R2/Extraurbana/CAMPO ITALIA, SITALORO, POLICARA ALTA

Tali valori si riferiscono ad abitazioni civili ricadenti in zone più popolate e più facilmente raggiungibili, un po' più distanti dalla zona in oggetto. Il piccolo fabbricato insistente sul terreno in oggetto, malgrado sia catastato come A/4 abitazione popolare, di fatto è solo a servizio di chi si occupa delle coltivazioni dei fondi, quindi utilizzato saltuariamente e non per potere essere vivibile tutto l'anno.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter valutare i terreni in oggetto si fa innanzitutto riferimento ai valori agricoli medi per regioni agrarie e tipi di coltura dell'Agenzia del Territorio riguardanti la Regione Sicilia.

La zona in cui si trova il compendio pignorato ricade nella Regione Agraria n. 5, denominata "Montagna litoranea di Messina", che riporta i valori agricoli in €/ha delle colture.

Gli ultimi valori acquisiti risalgono all'anno 2007, pertanto, con gli opportuni aggiornamenti, si ottengono i valori riferiti alle colture indicate in visura.

-part. 39 - Canneto: € 1,35/mq.	= € 1,35 x mq. 150	= € 202,50
-part. 707 - Vigneto: € 4,74/mq.	= € 4,74 x mq. 110	= € 512,40
-part. 717 - Pascolo arborato: € 0,47/mq.	= € 0,47 x mq. 1.660	= € 780,20
-part. 79 - Seminativo arborato: € 0,97/mq.	= € 0,97 x mq. 3.770	= € 3.656,90
Tot mq. 5.690		= € 5.152,00 (valore medio € 1,00/mq)



I valori attuali di terreni in zona, desunti dai siti di vendite immobiliari, vanno dai 2,50 ai 3,50 €/mq. con un valore medio quindi di circa € 3,00/mq

Considerando le condizioni generali dei fondi e dei piccoli fabbricati a servizio dei terreni, la difficoltà di raggiungimento, la zona in cui si trovano, nonché la scarsa possibilità di poter utilizzare o ristrutturare il rudere, si ritiene poter indicare un valore probabile medio dei terreni non superiore a € 1,50/mq e dei fabbricati un valore di € 200,00/mq.

Riguardo la part. 79, che risulta la più estesa (mq. 3.770) ma anche la più scoscesa, impervia e difficilmente raggiungibile e coltivabile, si ritiene poter dare un valore massimo di € 1,00/mq. (il debitore è proprietario della quota di ½)

Riassumendo:

Valore superficie principale (terreni 39,707,717): mq 1.920,00 x € 1,50/mq. = € **2.880,00**

Valore superficie principale (fabbricati): mq. 182,00 x € 200,00/mq. = € **36.400,00**

Valore superficie principale (terreno 79) mq. 3.770,00 x € 1,00/mq. = € **3.770,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà part. 39,707,717+fabbricati): € **39.280,00**

Valore di mercato (calcolato quota di ½ al netto degli aggiustamenti part. 79): € **1.885,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio del registro di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreni part. 39,707,717 con fabbricati	mq. 2.102,00	0,00	39.280,00	39,280,00
	Terreno part. 79	mq. 3.770,00	0,00	3.770,00	1.885,00
				43.050,00	41.165,00

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: € **41.165,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **6.174,75**

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 € **34.990,25**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A abitazione ultrapopolare a MESSINA Viale della Libertà, n. 71, della superficie commerciale di **34,00 mq** per la quota di 54/162 di piena proprietà

L'abitazione oggetto della presente relazione si trova al piano terra di un edificio a 2 piani fuori terra, di vecchia costruzione, in zona semi centrale della città, ben servita da mezzi pubblici, con tipologie miste, residenziali e commerciali, sia anni 60/70 che di epoca post terremoto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 217, particella 178, sub. 6, cat. A/5, cl. 2, consistenza 1 vano, rendita catastale € 32,02, indirizzo catastale: Via Principe n. 71, piano T, intestato a ***DATO OSCURATO***
- Coerenze e confini:
a Nord: part. 55; a Sud sub. 13; ad Est: Viale della Libertà; ad Ovest part. 58

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.933,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ <u>6.743,00</u>

Data della valutazione: **20/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta abbandonato da decenni e non è stato possibile accedere, in quanto nessuno dei proprietari possiede la chiave.

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: Nessuna.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale**, in forza di atto giudiziario dell'08/04/2019 Tribunale Civile di Bologna, iscritta in data 19/04/2019 ai nn. 10286/1313, a favore di *****DATO OSCURATO***** contro *****DATO OSCURATO***** per la quota di 54/162.
Importo ipoteca: € 134.450,00
Importo capitale: € 103.438,53

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 23/09/2022 rep. 2848 emesso da Tribunale di Messina, trascritto in data 31/10/2022 ai nn. 29482/23615, a favore di *****DATO OSCURATO***** contro *****DATO OSCURATO***** per la quota di 54/162.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

- *****DATO OSCURATO*****

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

*****DATO OSCURATO*****

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio ante '67.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona "A1 – Immobili di interesse storico, monumentale o ambientale" nel PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvata con D.D.R. n. 686/2002 e variante approvata con D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003

Secondo l'art. 32 delle Norme di attuazione, tali zone comprendono immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione.

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di



destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: non è stato possibile accedere all'immobile, ma si presume la conformità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA – Viale della Libertà, n. 71

ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione ultrapopolare a MESSINA Viale della Libertà, n. 71, della superficie commerciale di **34,00 mq** per la quota di 54/162 di piena proprietà

L'abitazione oggetto della presente relazione si trova al piano terra di un edificio a 2 piani fuori terra, di vecchia costruzione, in zona semi centrale della città, ben servita da mezzi pubblici, con tipologie miste, residenziali e commerciali, sia anni 60/70 che di epoca post terremoto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 217, particella 178, sub. 6, cat. A/5, cl. 2, consistenza 1 vano, rendita catastale € 32,02, indirizzo catastale: Via Principe n. 71, piano T, intestato a *****DATO OSCURATO*****
- Coerenze e confini:
a Nord: part. 55; a Sud sub. 13; ad Est: Viale della Libertà; ad Ovest part. 58

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. L'altezza interna è di m. 4,00

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona semicentrale mista residenziale e commerciale. Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono insufficienti. Si trova proprio di fronte alla fermata del tram "Trapani". Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,0 km

al di sopra della media 

autobus distante 20 m.

al di sopra della media 

tram distante 20 m.

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile in oggetto si trova in un palazzo di vecchia costruzione, risalente agli anni 30, con tipologia tipica dei fabbricati post terremoto, con piano terra adibito a bottega o piccola abitazione, e primo piano con appartamenti. Il fabbricato è segnalato alla Soprintendenza dei Beni culturali e Ambientali, in quanto presenta caratteristiche tipologiche tipiche degli impianti del tempo, ormai rari in città.

Non è stato possibile accedere in quanto l'immobile è abbandonato da tempo e nessuno dei proprietari possiede le chiavi ma, così come riferito dalla debitrice, è costituito da un unico vano con piccolo w.c., al piano strada e una scaletta interna che porta al mezzanino; le rifiniture sono di basso livello, tipiche delle abitazioni ultrapopolari.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: tripla anta a battente
in legno, con scuretti in legno

mediocre 

Delle Strutture:

solai: latero-cementizi
strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 
nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione ultrapopolare	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 20/11/2022 - n. T43253 - Richiedente: MRCCLD67E43F158Q

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDIZIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(D. DECRETO LEGGE 15 MARZO 1939 N. 1502)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°
Comune *Messina* Ditta *Baronella del Principe Amedeo*
Viale Principe Amedeo n. 99 Il Segno cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ASSESSORATO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(D. D. L. 15 aprile 1939 - XVII - 802)

COMUNE

di

Talloncino di riscatto
DELLA
SCHEDA NUMERO
12663511

A VERBA SPENZA: Il presente talloncino deve essere applicato a cura del disponente nella planimetria (o planimetrie) da inviarsi alla Direzione Provinciale del Catasto, con la planimetria di denuncia, entro il termine stabilito dall'art. 15 del D. D. L. 15 aprile 1939 - XVII, n. 802.

Principe Amedeo



0183931



ORIENTAMENTO



SCALA n. 1: 200

Compilato da:
arch. Claudia Marchese
iscritto all'Albo de *messina*
della Provincia di *Messina*

Data *16 dicembre 1998* Firma *Cl.*

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 20/11/2022 - n. T43253 - Richiedente: MRCCLD67E43F158Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X371) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Edificati - Situazione al 30/11/2022 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 217 - Particella 178 - Subalterno 07
VIA PRINCIPALE n. 71 Piano I

tecnico incaricato: arch. CLAUDIA MARCHESE



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1:

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Bilocale, piano terra senza ascensore, composto da soggiorno/cucina, una camera, w.c.

Indirizzo: Viale Regina Elena - Messina

Superficie: mq. 56,00

Prezzo richiesto: € 40.000,00 pari a € 715,00/mq

COMPARATIVO 2:

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Bilocale, piano rialzato senza ascensore, composto da soggiorno/cucina, una stanza, w.c.

Indirizzo: Via Bellorado – Messina

Superficie: mq. 40,00

Prezzo richiesto: € 28.000,00 pari a € 700,00/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari O.M.I. – Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: € 1.000,00

Valore massimo: € 1.500,00

Note: Fascia/zona B2/Centrale/MUSEO - V.LE LIBERTA` - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE

I valori OMI si riferiscono ad abitazioni popolari in zona, verosimilmente vivibili e in condizioni discrete.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari esistenti in zona e di cui è noto il valore. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in aree geografiche pressochè limitrofe. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 1. semestre 2022, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonchè i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati.

Per la valutazione dell'abitazione in oggetto, viste le condizioni di abbandono, lo stato di manutenzione generale e la comparazione di beni similari in zona, si ritiene di poter dare come valore unitario non più di **€ 700,00/mq.**

Valore superficie principale: mq 34,00 x € 700,00/mq.= **€ 23.800,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 23.800,00
Valore di mercato (calcolato nella <u>quota di 54/162</u> al netto degli aggiustamenti):	€ 7.933,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio del registro di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione ultrapopolare	34,00	0,00	23.800,00	7.933,00
				23.800,00 €	7.933,00 €

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: **€. 7.933,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.190,00**



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 (per la quota di 54/162): €. **6.743,00**

RIEPILOGO VALUTAZIONE

<u>LOTTO 1</u> : Appartamento Via Ogliastri, n. 32	€ 94.690,00
<u>LOTTO 2</u> : Terreno con abitazione, legnaia e rudere	€ 34.990,25
<u>LOTTO 3</u> : (quota di 54/162) Abitazione ultrapopolare V.le della Libertà, n. 71	€ 6.743,00

data 20/03/2023

il tecnico incaricato
arch. CLAUDIA MARCHESE

