



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2020

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Domenico ARMALEO

CUSTODE:
Avv. Gabriella CALANDRA MANCUSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Santi SMIROLDO

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



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2

Appartamento a GRANITI via Primo settembre 8, della superficie commerciale totale di **91,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della società *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Descrizione dei luoghi:

il fabbricato per civile abitazione consta di tre elevazioni fuori con copertura a terrazza praticabile (lastrico solare), interessato da lavori di ristrutturazione in virtù di Concessione Gratuita per opere Edilizie prot. n. 112, R. C. n. 1 e rep. n. 5/81 rilasciata dal Comune di Graniti (ME) il 08/08/1981 e di interventi edilizi successivi.

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

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

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento fa parte del fabbricato sopra descritto ed è posta al piano terra ed al piano primo e specificatamente:

Piano Terra - (Zona notte): la porta di ingresso risulta in ferro a due ante ed è posto in Via Primo Settembre al n. 8; si apre in una camera avente una superficie utile di circa mq. 17,50; è presente, nel sottoscala, un piccolo vano-ripostiglio ed un locale W.C. con "porta a libro/pieghevole due ante".

L'altezza interna rilevata risulta di metri 2,67 circa.

In un angolo della camera, lato Sud-Ovest, è presente una scala a chiocciola tonda, con struttura e gradini in ferro, che collega al piano primo.

Piano Primo - (Zona giorno): ha un ingombro planimetrico mistilineo, piuttosto irregolare; la scala a chiocciola "sbarca" su un vano-corridoio avente una larghezza di m. 1,42 circa, che disimpegna una camera pluriuso avente una superficie utile di circa mq.7,35, dotato di una porta che si apre su un balcone avente le dimensioni ml. (2,64 x 0,66), lato via Primo Settembre, ove trovasi "ricavato" sul muro esterno, un vano-caldaia; il corridoio disimpegna, inoltre, un locale W.C. avente una superficie utile di circa mq. 4,00, avente porta scorrevole in legno.

L'altezza media interna rilevata, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, risulta di metri 2,50 circa.

A proseguire, il corridoio conduce in un ampio locale cucina con posto-cottura avente rivestimento murario con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro, utilizzato anche come pranzo-soggiorno, dotato di finestra che si affaccia su via Loco e dotato anche, di un altro "*secondo ingresso*" sul fronte prospiciente via Loco

Sia al piano terra che al piano primo, il pavimento si presenta con mattonelle poste "*a tappeto*" di gres porcellanato di colore chiaro e dotato di zoccolatura. Le pareti si presentano intonacate e tinteggiate di colore bianco.

La porta di ingresso, lato via Loco si presenta del "tipo blindato" mentre la finestra - sul secondo fronte - lato via Loco, è del tipo in pvc con serrande a due ante di colore verde.

I due locali W.C. sono pavimentati e si presentano con rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e piano primo, ha un'altezza interna di:

piano terra H=m. 2,67; piano primo H=m. 2,48-2,51.

Occorre far presente che, nel corso del sopralluogo sono state riscontrate, al piano terra, diverse tracce di umidità e parti ammalorate dei muri e degli intonaci.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati foglio 7 particella 635 sub. 4, sezione urbana, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 181,28 Euro;
- indirizzo catastale: via Primo Settembre n. 8, Comune di Graniti (ME), piano: terra e piano primo;
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 29/09/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/10/2015 Repertorio n. 147282 Rogante :Di Pasquale Vincenzo Sede: Francavilla di Sicilia Registrazione Sede Compravendita (n.18508.1/2015
- Coerenze:
- Piano terra: Nord con u.i.u part. 635 sub. 6; Sud con via Primo Settembre; Est con altra u.i.u.;Ovest con u.i.u. part. 635 sub.6.
- Piano primo: Nord u.i.u. part. 635 sub. 6 e con via Loco; Sud con via Primo Settembre; Est con altra u.i.u.; Ovest con altra u.i.u.
Risulta in Catasto planimetria catastale dell'u.i.u. (pianta piano terra e pianta piano primo) in scala 1:200 Dichiarazione protocollo n. ME0057434 del 26/04/2016 (Ultima Planimetria in atti). Dati derivanti da Diversa distribuzione degli spazi interni del 26/04/2016 protocollo n. ME0057434 in atti dal 26/04/2016 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14570.1/2016).

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1960, ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.868,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.868,55
Data della valutazione:	22/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto a canone concordato, stipulato il 15/01/2020, con scadenza il 14/01/2024, registrato il 06/02/2020 presso l' Agenzia delle Entrate di Aversa (Prov. di Caserta) ai nn. 1425 Serie 3T .

Il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento, con l'importo dichiarato di euro 3.000,00 annue



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 125.095,36.

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

In data 09/01/2018 la società C.R. Costruzioni S.R.L. è stata posta in liquidazione. Liquidatore pro-tempore risulta la sig.ra Caldarazzo Paola nata a Napoli il 02/12/1964, codice fiscale CLDPLA64T42F839C

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/09/2015 a firma di Notaio Vincenzo Di Pasquale ai nn. 147282/18463 di repertorio, trascritto il 07/10/2015 a Messina ai nn. 25182/18508.

In data 09/01/2018 la società C.R. Costruzioni S.R.L. è stata posta in liquidazione. Liquidatore pro-tempore risulta la sig.ra Caldarazzo Paola nata a Napoli il 02/12/1964, codice fiscale CLDPLA64T42F839C

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/07/1983 a firma di Notaio Vincenzo Di Pasquale ai nn. 7251 di repertorio, trascritto il 23/07/1983 a Messina ai nn. 17021/15106

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) **N. 0006212-2015** e successive varianti, per lavori di ultimazione lavori e diversa distribuzione, presentata il 21/10/2015 con il n. 0006212-2015 di protocollo.

La pratica edilizia risulta presentata dalla sig.ra Caldarazzo Paola nella qualità di rappresentante legale della società C.R. Costruzioni S.R.L. Risulta agli Atti del relativo fascicolo urbanistico-edilizio depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Graniti (ME) ed avuto in visione una successiva "comunicazione di opere interne" del 08/03/2016. Inoltre, risulta agli Atti dello stesso fascicolo urbanistico-edilizio "comunicazione di fine lavori in data 09/08/2016 del 11/08/2016 prot. 0005598-2016".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n. 3 del 03/02/1999.

L'immobile ricade in zona "B1" - di completamento urbano.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di densità edilizia fondiaria: 5,00 mc./mq.

Altezza massima: 10,00 mt.

Numero piani fuori terra: 3 (tre).

Sono consentite le costruzioni in aderenza e l'allineamento con i fabbricati esistenti. E ammessa l'edificazione dei lotti interclusi e dei lotti di superficie non superiori ai 120 mq. secondo le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. 26/05/1973 così come modificato dall'art.21 della L.R. 27/12/1978 n. 71; per i lotti di terreno avente superficie da 120 a 200 mq. il volume massimo consentito è di mc. 1000,00, fermo restando l'altezza massima di ml.11 con numero di piani fuori terra non superiori a tre.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

Risulta in Catasto planimetria dell'u.i.u. (pianta piano terra e pianta piano primo) in scala 1:100, dichiarazione protocollo n. ME 0057434 del 26/04/2016 (Ultima Planimetria in Atti).

Dati derivanti da Diversa distribuzione degli spazi interni del 26/04/2016 protocollo n. ME00557434 in atti dal 26/04/2016 Diversa distribuzione degli spazi interni (n.14570.1/2016).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRANITI VIA PRIMO SETTEMBRE 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2

Appartamento a GRANITI via Primo settembre 8, della superficie commerciale totale di **91,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della società *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Descrizione dei luoghi:

il fabbricato per civile abitazione consta di tre elevazioni fuori con copertura a terrazza praticabile (lastrico solare), interessato da lavori di ristrutturazione in virtù di Concessione Gratuita per opere Edilizie prot. n. 112, R. C. n. 1 e rep. n. 5/81 rilasciata dal Comune di Graniti (ME) il 08/08/1981 e, di interventi edilizi successivi.

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

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

l'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento fa parte del fabbricato sopra descritto ed è posta al piano terra ed al piano primo e specificatamente:

Piano Terra - (Zona notte): la porta di ingresso risulta in ferro a due ante ed è posto in Via Primo Settembre al n. 8; si apre in una camera avente una superficie utile di circa mq. 17,50; è presente, nel sottoscala, un piccolo vano-ripostiglio ed un locale W.C. con "porta a libro/pieghevole due ante".

L'altezza interna rilevata risulta di metri 2,67 circa.

In un angolo della camera, lato Sud-Ovest, è presente una scala a chiocciola tonda, con struttura e gradini in ferro, che collega al piano primo.

Piano Primo - (Zona giorno): ha un ingombro planimetrico mistilineo, piuttosto irregolare; la scala a chiocciola "sbarca" su un vano-corridoio avente una larghezza di m. 1,42 circa, che disimpegna una camera pluriuso avente una superficie utile di circa mq.7,35, dotato di una porta che si apre su un balcone avente le dimensioni ml. (2,64 x 0,66), lato via Primo Settembre, ove trovasi "ricavato" sul muro esterno, un vano-caldaia; il corridoio disimpegna, inoltre, un locale W.C. avente una superficie utile di circa mq. 4,00, avente porta scorrevole in legno.

L'altezza media interna rilevata, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, risulta di metri 2,50



circa.

A proseguire, il corridoio conduce in un ampio locale cucina con posto-cottura avente rivestimento murario con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro, utilizzato anche come pranzo-soggiorno, dotato di finestra che si affaccia su via Loco e dotato anche, di un altro "*secondo ingresso*" sul fronte prospiciente via Loco

Sia al piano terra che al piano primo, il pavimento si presenta con mattonelle poste "*a tappeto*" di gres porcellanato di colore chiaro e dotato di zoccolatura. Le pareti si presentano intonacate e tinteggiate di colore bianco.

La porta di ingresso, lato via Loco si presenta del "tipo blindato" mentre la finestra - sul secondo fronte - lato via Loco, è del tipo in pvc con serrande a due ante di colore verde.

I due locali W.C. sono pavimentati e si presentano con rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e piano primo, ha un'altezza interna di:

piano terra H=m. 2,67; piano primo H=m. 2,48-2,51.

Occorre far presente che, nel corso del sopralluogo sono state riscontrate, al piano terra, diverse tracce di umidità e parti ammalorate dei muri e degli intonaci.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati foglio 7 particella 635 sub. 4, sezione urbana, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 181,28 Euro;
- indirizzo catastale: via Primo Settembre n. 8, Comune di Graniti (ME), piano: terra e piano primo;
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 29/09/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/10/2015 Repertorio n. 147282 Rogante :Di Pasquale Vincenzo Sede: Francavilla di Sicilia Registrazione Sede Compravendita (n.18508.1/2015
- Coerenze:
- Piano terra: Nord con u.i.u part. 635 sub. 6; Sud con via Primo Settembre; Est con altra u.i.u.;Ovest con u.i.u. part. 635 sub.6.
- Piano primo: Nord u.i.u. part. 635 sub. 6 e con via Loco; Sud con via Primo Settembre; Est con altra u.i.u.; Ovest con altra u.i.u.
Risulta in Catasto planimetria catastale dell'u.i.u. (pianta piano terra e pianta piano primo) in scala 1:200 Dichiarazione protocollo n. ME0057434 del 26/04/2016 (Ultima Planimetria in atti).
Dati derivanti da Diversa distribuzione degli spazi interni del 26/04/2016 protocollo n. ME0057434 in atti dal 26/04/2016 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14570.1/2016).

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1960, ristrutturato nel 2015.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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





COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 9,00 Km
aeroporto distante circa Km. 75,00

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E' stata eseguita visura on line al Catasto Energetico dei Fabbricati, (CEFA) ove risulta presente nell'archivio elettronico del Catasto energetico Fabbricati.

CLASSE ENERGETICA:



[246,52 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 12 registrata in data 18/05/2021

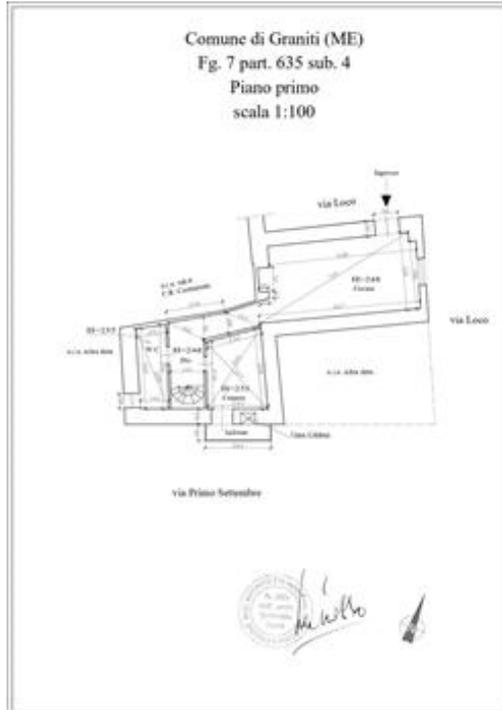
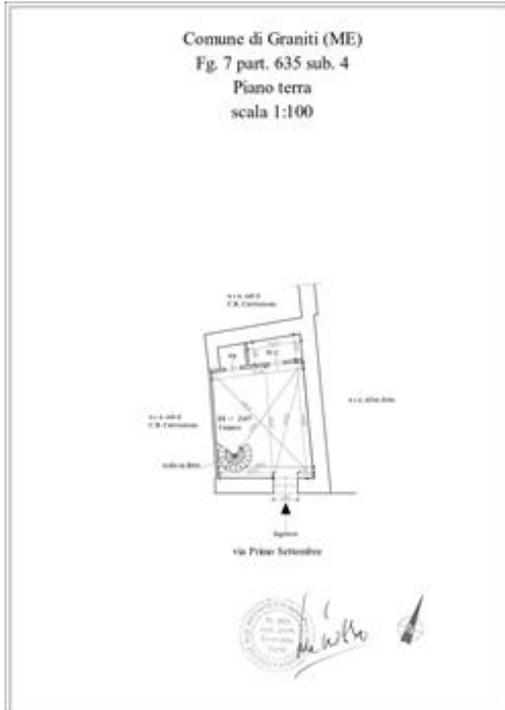
CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento di civile abitazione al piano terra ed al piano primo	91,00	x	100 %	=	91,00
Totale:	91,00				91,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2021

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare TECNOCASA - Studio Giardini-Naxos (ME)

Descrizione: appartamento al piano primo e secondo

Indirizzo: Via Bellini n. 7 - Graniti (ME)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 566,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2021

Fonte di informazione: RE/MAX Crea Casa - Giardini-Naxos (ME)

Descrizione: appartamento ristrutturato posto al 2° piano facente parte di uno stabile composto di sole due unità abitative

Indirizzo: via Roma n. 89 - Graniti (ME)



Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo: 68.000,00 pari a 531,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

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

COMPARATIVO 4

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

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 17/05/2018
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: appartamento di civile abitazione posto al piano terra, distinto in Catasto al fg. 7 part. 359 sub. 5, Cat. A/2
Indirizzo: Graniti (ME)
Superfici principali e secondarie: 64
Superfici accessorie:
Prezzo: 54.000,00 pari a 843,75 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (10/05/2021)
Domanda: listino valori con prezzo al mq. relativi ad abitazioni civili con destinazione residenziale
Valore minimo: 570,00
Valore massimo: 850,00

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

Borsino immobiliare (10/05/2021)



Domanda: appartamenti in stabili di fascia media

Valore minimo: 455,33

Valore massimo: 609,71

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

A tale fine sono state eseguite le seguenti ricerche-interrogazioni e, specificatamente:

a)- osservazioni del mercato immobiliare (annuncio immobiliare)

COMPARATIVO 2 - COMPARATIVO 1

Le agenzie immobiliari propongono la vendita di appartamenti nella zona aventi caratteristiche piuttosto simili con valori che oscillano tra *531,25 Euro/mq.* e *566,67 Euro/mq.*, da cui scaturisce:

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

b)- osservazioni del mercato immobiliare (atti di compravendita)

COMPARATIVO 3 - COMPARATIVO 4 - COMPARATIVO 5

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

c)- consultazione-interrogazione del sito www.agenzia.deltterritorio.it - Agenzia delle Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornato al 2° semestre 2020, Comune di Graniti (ME) per la Zona Centro, Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale; Stato conservativo: Normale; è stato osservato che le quotazioni di mercato oscillano tra il minimo di 570,00 Euro/mq. ed il massimo di 850,00 Euro/mq. e, quindi con un:

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

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

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

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

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

Occorre fare presente che, il sottoscritto in riferimento agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e alle ricerche raccolte ed elaborate, tenendo anche conto dello stato di conservazione e manutentivo del compendio immobiliare pignorato, degli interventi edilizi di manutenzione ordinaria necessari per renderlo fruibile-utilizzabile nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di salubrità, ritiene equo decurtare il valore medio di mercato ricavato del 10%.

E specificatamente: Euro/mq. 659,23 x - 10%= Euro/mq. 593,30

Pertanto, in riferimento alle interrogazioni, alle ricerche di mercato che sono state svolte, alla elaborazione dei dati che sono stati ricavati, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonchè lo stato conservativo e di manutenzione, si ritiene di poter adottare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pari al valore unitario di **593,00 Euro/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 91,00 x 593,00 = **53.963,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamenti e correzioni della stima	-8.094,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.868,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.868,55**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2	appartamento	91,00	0,00	45.868,55	45.868,55
				45.868,55 €	45.868,55 €

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: **€ 45.868,55**



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:	€ 45.868,55

data 22/05/2021

il tecnico incaricato
arch. Santi SMIROLDO

