



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Danilo Maffa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

CARMELO LENZO

CF: LNZCML60D19Z700C

con studio in SANTA TERESA DI RIVA (ME) VIA M. D'AZEGLIO, 33

telefono: 0942794352

email: lenzo.carmelo@gmail.com

PEC: lenzocarmelo@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **appartamento** a SAVOCA Via San Francesco di Paola n 10, frazione San Francesco di Paola, della superficie commerciale di **86,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
L'edificio, circondato da un'ampia zona verde condominiale, è su 2 livelli oltre al piano seminterrato e vi insistono complessivamente 6 unità abitative, tre per ogni livello. L'unità abitativa in oggetto, è stata costruita nel 1982, ed è riportata nel NCEU al fg 17 part.lla 224 sub. 12 e si trova al centro del fabbricato. La suddetta part.lla si trova al piano terra e vi si può accedere o da una scala condominiale o da un'ingresso singolo. La casa di 86,83mq è composta da soggiorno-cucina, 2 camere da letto, doppi servizi, il tutto indoneamente disimpegnato da un corridoio-ingresso. In più vi sono balconi che occupano una superficie di circa 29,24 mq. Tutti i locali sono idoneamente illuminati ed arieggiati ad eccezione di un bagno. L'appartamento nel suo insieme si presenta ben rifinito in tutte le sue parti.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 224 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, piano: T, intestato a ██████████
Coerenze: Confina : a Nord con il terreno condominiale; a Sud con il terreno condominiale; a Est con unità immobiliare sub 13 ditta ██████████; a Ovest con unità immobiliare sub 11 ditta ██████████

balconi sviluppano una superficie commerciale di **7,31** Mq.

2 **cantina** a SAVOCA Via San Francesco di Paola n 10, frazione San Francesco di Paola, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Catastalmente deposito, come anche riportato nell'atto di acquisto, invece nel progetto allegato alla concessione edilizia n. 1/82, questa area risulta adibita a parcheggio. Nelle planimetrie catastali l'ingresso avviene dallo spazio di manovra-parcheggio, mentre di fatto l'accesso avviene da un varco aperto nel muro divisorio con il sub 6 e la porta di accesso è stata trasformata in finestra.

Il deposito è di circa 3.63 mq ed è privo di qualsiasi tipo di rifiniture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 224 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 11,36 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco di Paola, piano: S1, intestato a ██████████
Coerenze: Confina : a Nord con lo spazio di manovra; a Sud con il sub 6, appartenente alla medesima ditta; a Est con il sub 10 ditta ██████████; a Ovest con il sub 8 ditta ██████████

3 **cantina** a SAVOCA Via San Francesco di Paola n 10, frazione San Francesco di Paola, della superficie commerciale di **48,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Catastalmente deposito, come anche riportato nell'atto di acquisto, invece nel progetto allegato alla concessione edilizia n. 1/82, questa area risulta adibita a parcheggio. L'ingresso avviene dal vano

Importo ipoteca: 175.500,00.
Importo capitale: 117.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili, registrato il 01/03/2019 a Messina, numero repertorio 595, a favore di EUROPA S.R.L. X DOBANK S.P.A. quale mandataria di UNICREDIT S.p.A. , contro [REDACTED] derivante da esecuzione immobiliare.

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
Ulteriori avvertenze:	

NON SI SONO COSTITUITI IN CONDOMINIO IN QUANTO INSISTONO SOLO 6 APPARTAMENTI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/1, con atto di vendita stipulato il 29/10/2008 a firma di Mandanici Caterina rep. 144530, raccolta 11163, registrato il 03/11/2008 a Messina al n. 9639.
Compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
Quanto venduto alla signora [REDACTED] così pervenuto- in parte (1/6 in piena proprietà) per successione legittima alla madre [REDACTED] a [REDACTED] (den. n. 25 vol. 2190, reg. Messina il 03/11/1999 al n. 2550 e trascritta il 14/03/2011 ai nn. 6676/5662), alla quale il terreno sui cui sono stati costruiti gli immobili era pervenuto, unitamente al marito [REDACTED] con atto di vendita del notaio G. Lombardo in data 16/06/1973 trascritto 04/07/1973 ai nn. 13057/10920 da potere di [REDACTED] il [REDACTED] e per successivo atto di divisione ricevuto dal notaio G. Bruni in data 03/01/1984, trascritto il 27/02/1984 ai nn. 5477/4658 intervenuto tra [REDACTED] a n. [REDACTED] 5, [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] 6; con detto atto di divisione ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] fu attribuita l'area relativa a quella parte centrale del piano seminterrato, primo e secondo, con relativo sottotetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1/82, intestata a [redacted], Cic [redacted] e Tri [redacted] per lavori di progetto di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 01/02/1985.

Gli Oneri Concessori quantificati in L. 8.506.307 sono stati interamente pagati. L'inizio dei lavori è avvenuto in data 09-02-1982. I lavori sono stati completati entro il 31-12-1992

Approvazione genio civile con prof. 22827/25767, intestata a [redacted], [redacted] e T [redacted] rilasciata il 20/06/1982.

Ha approvato il progetto ai sensi della L. 2-2-1974 n. 64 e della L. 5-11-1971 n. 1086

Art. 28 - certificato di conformità dell'opera eseguita alle prescrizioni contenute nella L. 64/74 per il rilascio della licenza d'uso- prof. 14686, intestata a [redacted], [redacted] e T [redacted], rilasciata il 16/08/1989

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona C

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[redacted]

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le ditte proprietarie dell'intero fabbricato, di comune accordo, hanno proceduto alla divisione del piano terra, in maniera difforme al progetto depositato al Comune. Pertanto le 2 unità riportate al sub 6 e al sub 9 sarebbero dovute essere destinate al parcheggio mentre di fatto sono state adibite a deposito; l'aria a parcheggio è facilmente reperibile tra l'aria di manovra interna e la vasta aria circostante l'intero fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

[redacted]

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sub 6 e il sub 9 non corrispondono alle planimetrie catastali, in quanto le 2 unità sono state nel tempo unite.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

[redacted]

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le ditte proprietarie dell'intero fabbricato, di comune accordo, hanno proceduto alla divisione del piano terra, in maniera difforme al progetto depositato al Comune. Pertanto le 2 unità riportate al sub 6 e al sub 9 sarebbero dovute essere destinate al parcheggio mentre di fatto sono state adibite a deposito; l'aria a parcheggio è facilmente reperibile tra l'aria di manovra interna e la vasta aria circostante l'intero fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAVOCA VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA N 10, FRAZIONE SAN FRANCESCO
DI PAOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

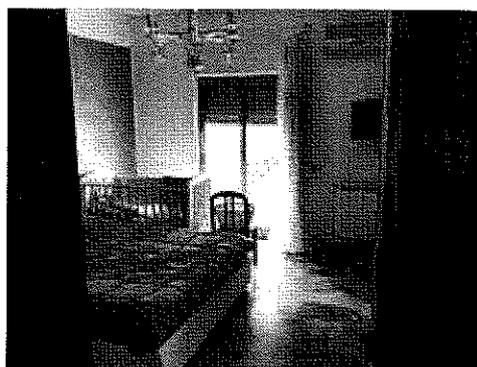
appartamento a SAVOCA Via San Francesco di Paola n 10, frazione San Francesco di Paola, della superficie commerciale di **86,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. L'edificio, circondato da un'ampia zona verde condominiale, è su 2 livelli oltre al piano seminterrato e vi insistono complessivamente 6 unità abitative, tre per ogni livello. L'unità abitativa in oggetto, è stata costruita nel 1982, ed è riportata nel NCEU al fg 17 part.lla 224 sub. 12 e si trova al centro del fabbricato. La suddetta part.lla si trova al piano terra e vi si può accedere o da una scala condominiale o da un'ingresso singolo. La casa di 86,83mq è composta da soggiorno-cucina, 2 camere da letto, doppi servizi, il tutto indoneamente disimpegnato da un corridoio-ingresso. In più vi sono balconi che occupano una superficie di circa 29,24 mq. Tutti i locali sono idoneamente illuminati ed arieggiati ad eccezione di un bagno. L'appartamento nel suo insieme si presenta ben rifinito in tutte le sue parti.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 224 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, piano: T, intestato [redacted]
Coerenze: Confina : a Nord con il terreno condominiale; a Sud con il terreno condominiale; a Est con unità immobiliare sub 13 ditta [redacted]; a Ovest con unità immobiliare sub 11 ditta [redacted]



soggiorno-cucina con angolo cattura



stanza da letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è il Comune di Santa Teresa di Riva, la cui spiaggia è stata eletta per il 4 anno consecutivo come bandiera blu. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche sono: Savoca, borgo d'arte, inserito nel circuito dei borghi più belli d'Italia. La chiesa bizantina-araba-

sicula-normanna di San Pietro e Paola, facente parte del limitrofo Comune di Casalvecchio..

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km ★★★★★
 aeroporto distante 75 km ★★★★★
 ferrovia distante 6 km ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[314,9470 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 689842 registrata in data 22/05/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub 12 : appartamento					
composto da soggiorno-cucina,	86,83	x	100 %	=	86,83
2 camere da letto, doppi servizi					
Totale:	86,83				86,83

ACCESSORI:

balconi sviluppano una superficie commerciale di **7,31** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Descrizione: appartamento sito nel Comune di Savoca
 Superfici principali e secondarie: 87
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 74.820,00 pari a 860,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 71.079,00 pari a 817,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Immobiliare Fleres
 Descrizione: Appartamento sito nel Comune di Savoca
 Indirizzo: Via Vico II n. 64, San Francesco di Paola- Savoca
 Superfici principali e secondarie: 80
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 90.250,00 pari a 1.128,13 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,83	x	1.000,00	=	86.830,00
Valore superficie accessori:	7,31	x	1.000,00	=	7.310,00
					94.140,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 94.140,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 94.140,00

BENI IN SAVOCA VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA N 10, FRAZIONE SAN FRANCESCO
 DI PAOLA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO 2

cantina a SAVOCA Via San Francesco di Paola n 10, frazione San Francesco di Paola, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Catastralmente depositato, come anche riportato nell'atto di acquisto, invece nel progetto allegato alla concessione edilizia n. 1/82, questa area risulta adibita a parcheggio. Nelle planimetrie catastali l'ingresso avviene dallo spazio di manovra-parcheggio, mentre di fatto l'accesso avviene da un varco aperto nel muro divisorio con il sub 6 e la porta di accesso è stata trasformata in finestra.

Il deposito è di circa 3.63 mq ed è privo di qualsiasi tipo di rifiniture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 224 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 11,36 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco di Paola, piano: S1, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Confina : a Nord con lo spazio di manovra; a Sud con il sub 6, appartenente alla medesima ditta; a Est con il sub 10 dit [REDACTED]; a Ovest con il sub 8 ditta T [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è il Comune di Santa Teresa di Riva, la cui spiaggia è stata eletta per il 4 anno consecutivo come bandiera blu. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche sono: Savoca, borgo d'arte ,inserito nel circuito dei borghi più belli d'Italia. La chiesa bizantina-arabica-normanna di San Pietro e Paola, facente parte del limitrofo Comune di Casalvecchio..

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km	★★★★★★★★★★
aeroporto distante 75 km	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 6 km	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00

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: Immobiliare Fleres

Descrizione: deposito sito nel Comune di S. Teresa di Riva

Indirizzo: Via Pirandello

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 15

Prezzo/Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 7.600,00 pari a 506,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: deposito sito nel Comune di Savoca

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 48

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.840,00 pari a 330,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 15.048,00 pari a 313,50 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,00 x 450,00 = **1.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.800,00

**BENI IN SAVOCA VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA N 10, FRAZIONE SAN FRANCESCO
DI PAOLA**

CANTINA

DI CUI AL PUNTO 3

cantina a SAVOCA Via San Francesco di Paola n 10, frazione San Francesco di Paola, della superficie commerciale di **48,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (F [redacted])

Catastalmente depositato, come anche riportato nell'atto di acquisto, invece nel progetto allegato alla concessione edilizia n. 1/82, questa area risulta adibita a parcheggio. L'ingresso avviene dal vano scala.

Il deposito è di circa 48 mq ed è privo di qualsiasi tipo di rifiniture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 224 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, rendita 130,66 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco di Paola n 10, piano: S1, intestato a [redacted]

Coerenze: Confina : a Sud con intercapedina ispezionabile, non prevista in progetto ; a Nord con il sub 9 di proprietà della stessa ditta, con il sub 8 ditta T [redacted] e con il vano scala; a Ovest con il sub 5 ditta T [redacted]; a est con il sub 7 ditta C [redacted] e R [redacted]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è il Comune di Santa Teresa di Riva, la cui spiaggia è stata eletta per il 4 anno consecutivo come bandiera blu. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche sono: Savoca, borgo d'arte, inserito nel circuito dei borghi più belli d'Italia. La chiesa bizantina-arabica-normanna di San Pietro e Paola, facente parte del limitrofo Comune di Casalvecchio..

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km

autostrada ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

aeroporto distante 75 km

aeroporto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 6 km

ferrovia ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

livello di piano ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

esposizione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

luminosità ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	48,08	x	100 %	=	48,08
Totale:	48,08				48,08

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: Immobiliare Fleres

Descrizione: deposito sito nel Comune di Santa Teresa di Riva

Indirizzo: Via Pirandello

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 15

Prezzo/Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 7.600,00 pari a 506,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: deposito sito nel Comune di Savoca

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 48

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.840,00 pari a 330,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 15.048,00 pari a 313,50 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,08 x 450,00 = **21.636,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.636,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.636,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Savoca, agenzie: Immobiliare Fleres, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

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
1	appartamento	86,83	7,31	94.140,00	94.140,00
2	cantina	4,00	0,00	1.800,00	1.800,00
3	cantina	48,08	0,00	21.636,00	21.636,00
				117.576,00 €	117.576,00 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 5.878,80**

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: **€ 111.697,20**

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: €. 111.697,20

data 24/05/2020

il tecnico incaricato
CARMELO LENZO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0048342 del 04/02/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Savoca

Via San Francesco Di Paola

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 224

Subalterno: 12

Compilata da:

Lo Giudice Luigi Andrea

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Catania

N. A5852

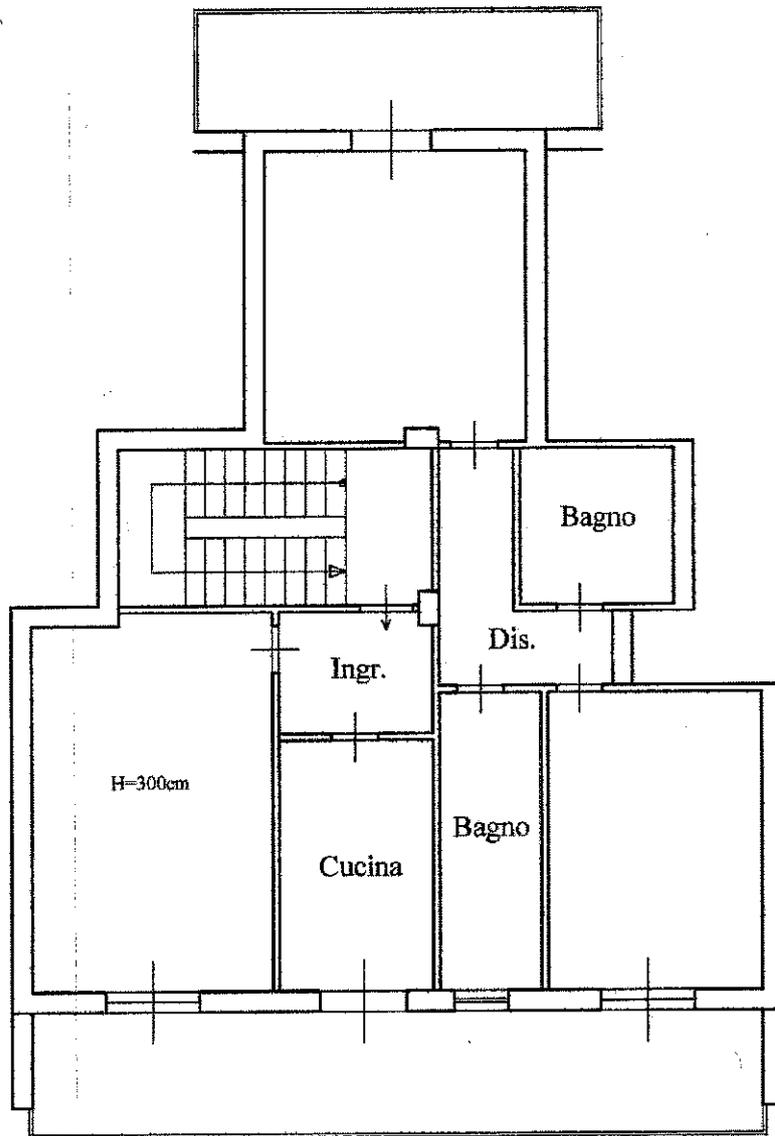
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA

ALTRA U.I.U.

ALTRA U.I.U.



ALTRA U.I.U.

VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA

N



Ultima planimetria in atti

Data: 23/04/2020 - n. T93444 - Richiedente: LNZCML60D19Z700C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2020 - Comune di SAVOCA (1477) - < Foglio: 17 - Particella: 224 - Subalterno: 12 >
VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA n. 10 piano: T;

Costo lire 350

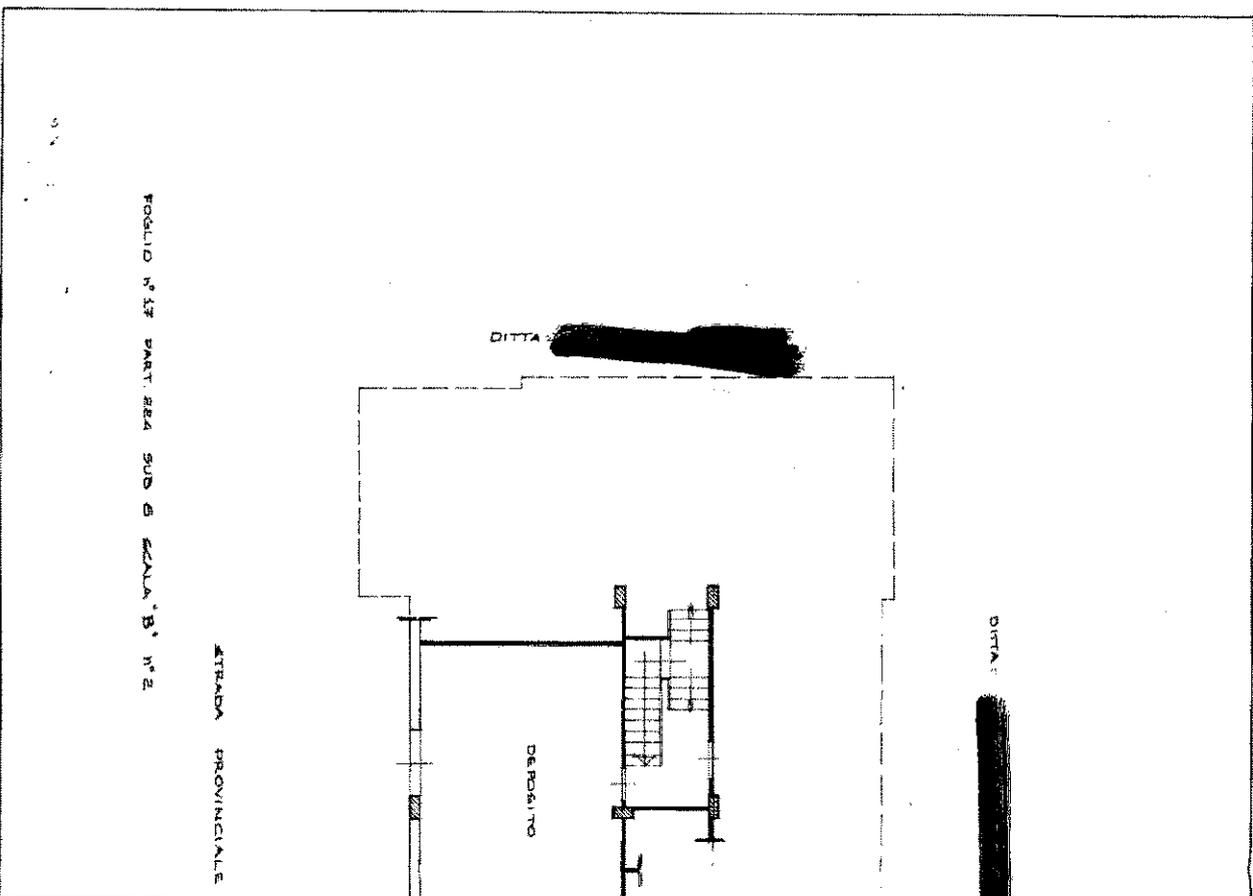


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 350

Progetto di urbanizzazione presentato all'Ufficio Tecnico Territoriale di **MESSINA**
Ditta **[REDACTED]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Territoriale di **MESSINA**

Gen. A. (Urban) Edizione Urban



Foglio n° 137 PART. REA SUD B SCALA "B" n° 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ASSOCIAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROG. n°



Completato dal **GEOM. BRIGANDINO GIOVANNINI** (Firma) **ANTONIO**
Fornito all'Ufficio del **GEOM. ETREI**
della Provincia di **MESSINA**
Data **14-10-1988**
Firma: **[REDACTED]**

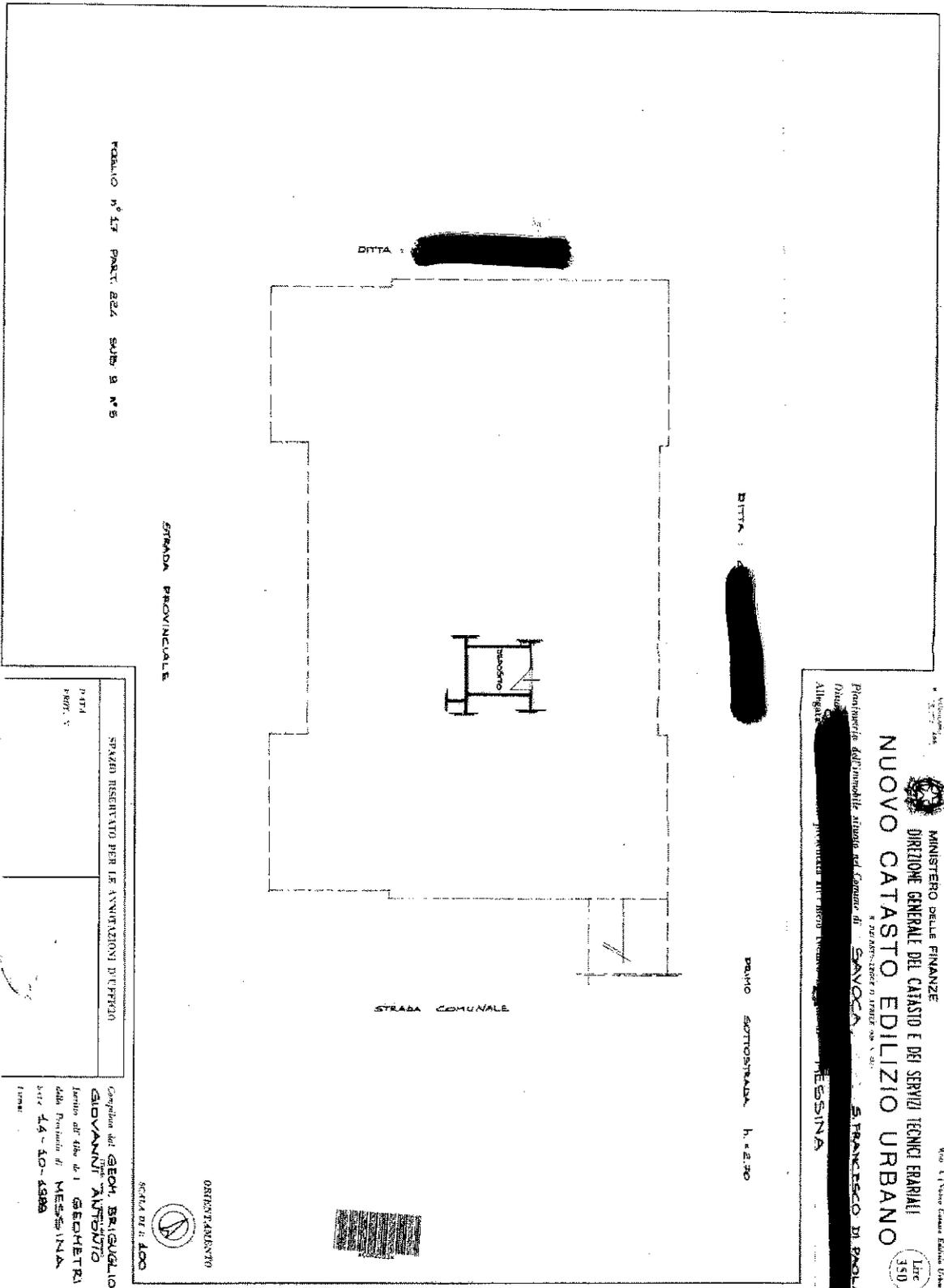
SCALA DI 1:100



ORIENTAMENTO



Ministero del Tesoro
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Legge n. 46 del 28.2.1985 (art. 1)
 e per l'attuazione dell'art. 23 della Legge n. 46 del 28.2.1985
SPRANCOLO DI PAOLA
 Comune di **SPAVOCA**
 Circondario di **MESSINA**
 Allegate:



P. 01/17 PART. 224 SUB. 9 N° 5

STRADA PROVINCIALE

DITTA : [REDACTED]



STRADA COMUNALE

DITTA : [REDACTED] PARCHIO SOTTOSTRADA h. 4.20

SPAZIO RISERVATO PER LE AVVERTENZE DI UFFICIO

DATA
PROF. V.

Compila del **GEOM. BRIGLIANO**
GIOVANNI ANTONIO
 Invece del **GEOM. I. GECIETRI**
 della Partenza di **MESSINA**
 2017 LA - 10 - 4388
 Firm.

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:400

