



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. MANUELA LA ROSA

CF: LRSMNL76P60F158I
con studio in MESSINA (ME) Via Torino, 34 Is. Z.
(c/o Studio Tecnico Vita)
telefono: 090696139
fax: -----

email: arch.manuelalarosa@gmail.com

PEC: manuela.larosa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A DEPOSITO in Spadafora Via Sicilia n. 14, per la quota di 1/8 di piena proprietà del sig. ***DATO OSCURATO***.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 824 (Catasto Fabbricati) del Comune di Spadafora (ME), sub. 4, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 53, sup. cat. mq 81, rendita 98,54 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia, 14, p. S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, è composta da una unità immobiliare avente destinazione a locali deposito, è sita al piano sotto strada di un fabbricato sito in Via Sicilia angolo Via Garibaldi, con ingresso da Via Sicilia n.14, nel comune di Spadafora, provincia di Messina. L'accesso alla stessa avviene mediante, sia una scala pedonale esterna che una rampa carrabile, ed ambedue ingressi sono comuni anche all'abitazione ed alla autorimessa. L'unità immobiliare è suddivisa in due locali deposito ed un ripostiglio, oltre disimpegno, bagno ed il giardino circostante.

B ABITAZIONE in Spadafora Via Sicilia n. 14, per la quota di 1/8 di piena proprietà del sig. ***DATO OSCURATO***.

Identificazione catastale.

- foglio 3 particella 824 (Catasto Fabbricati) del Comune di Spadafora (ME), sub. 7 (ex sub. 5), categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, sup. cat. mq 200, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia, 14, p. T-1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, è composta da una unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, ed è sita al piano terra e primo piano di un fabbricato sito in Via Sicilia angolo Via Garibaldi, con ingresso da Via Sicilia n.14, nel comune di Spadafora, provincia di Messina. La stessa ha accesso diretto, dalla pubblica Via Sicilia sia, attraverso un'ampia scala d'uso esclusivo che, attraverso altra scala e rampa carrabile d'uso comune ai locali deposito ed alla autorimessa, quali pertinenze della stessa abitazione. L'abitazione ha anche accesso, dalla scala d'uso comune all'autorimessa, attraverso un cortile comune sito al piano sotto strada.

Attualmente presenta il piano terra composto da un ampio soggiorno/pranzo, cucina abitabile, n.2 camere da letto, n.2 bagni disimpegnati attraverso corridoio e scala d'uso privato che collega sia il primo piano che il piano sotto strada.

Il piano primo è composto da un vano copertura scala, un locale caldaia, 2 locali sottotetto ispezionabili e da una terrazza con una piccola porzione dotata di una copertura con struttura in legno e tegole in laterizio.

Si presenta in buono stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni ed è provvista, di impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti e di una caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento presente. Oltre all'impianto di riscaldamento, è presente, n.1 climatizzatore ad aria fredda e calda nella camera da letto matrimoniale, ed uno scaldacqua nel bagno principale.

L'unità immobiliare, ha un'altezza netta di 2.95ml nella parte del corpo realizzato ex novo e prospettante principalmente dal lato di Via Sicilia, mentre, nella parte del corpo ristrutturato originariamente, presenta un'altezza variabile da 3,25 ml (colmo) e 2,30 ml (gronda).



C **AUTORIMESSA** in Spadafora Via Sicilia n. 14, per la quota di 1/8 di piena proprietà del sig. *****DATO OSCURATO*****.

Identificazione catastale.

- foglio 3 particella 824 (Catasto Fabbricati) del Comune di Spadafora (ME), sub. 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 46 mq, sup. cat. mq 57, rendita 85,53 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia, 14, p. S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, è composta da una unità immobiliare avente destinazione ad autorimessa, è sita al piano sotto strada di un fabbricato sito in Via Sicilia angolo Via Garibaldi, con ingresso da Via Sicilia n.14, nel comune di Spadafora, provincia di Messina. L'ingresso avviene da Via Sicilia, attraverso rampa carrabile collegata da un cortile comune. L'autorimessa è composta da un unico ampio ambiente per il parcheggio e lungo le pareti sono state ricavate ampie scaffalature per la custodia generica. Ha altezza netta di 2,70ml.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	402,40 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:	€ 406.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 406.700,00
Data della valutazione:	09/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi gli immobili risultano occupati dalla sig.ra *****DATO OSCURATO***** in qualità di comproprietaria e dal sig. *****DATO OSCURATO***** in qualità di comproprietario.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 4/03/2005 ai nn. 8072/2775, per la complessiva somma di Euro 50.591,30 a favore della MONTE PASCHI S.E.R.I.T. S.p.A. con sede in Messina, cod. fisc. 00833920150, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/6; e contro *****DATO OSCURATO***** nato a Caracas (Venezuela) [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/6, sulle partt. 38, 205, 40, 41 tutte del foglio 3.
- Ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/03/2005 ai nn. 9189/3145, per la complessiva somma di Euro 90.000,00, a favore della BANCA MONTE dei PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena, cod. fisc. 00884060526, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/6; e contro *****DATO OSCURATO***** nato a Caracas (Venezuela) il [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/6, sulle partt. 38, 205, 40, 41 tutte del foglio 3; derivante da Decreto Ingiuntivo n. 261 emesso dal Tribunale di Messina in data 01/03/2005.
- Ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/02/2005 ai nn. 7362/2521, per la complessiva somma di Euro 15.000,00, a favore della UNIPOL BANCA S.p.A., con sede in Bologna, cod. fisc. 03719580379, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/6; e contro *****DATO OSCURATO***** nato a Caracas



promossa da: [REDACTED]

(Venezuela) il [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/6, sulle partt. 38, 205, 40, 41 tutte del foglio 3; derivante da Decreto Ingiuntivo n. 261 emesso dal Tribunale di Messina in data 01/03/2005.

- Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità a favore del suddetto *****DATO OSCURATO*****.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **trascrizione** in data 02/02/2023 ai nn. 2847/2270, derivante da atto giudiziario (verbale di pignoramento) emesso dal Tribunale di Messina in data 29/12/2022 repertorio n. 4253, a favore [REDACTED] proprietà, per la quota di 1/8, e contro *****DATO OSCURATO***** [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/8.

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 indivisa di 1/8, pervenuta per successione legittima al genitore *****DATO OSCURATO***** nata Caracas (Venezuela) il 16/07/1936 e deceduta il 04/02/1997;
- *****DATO OSCURATO***** per la quota indivisa di 1/8, pervenuta per successione legittima al genitore *****DATO OSCURATO***** nata Caracas (Venezuela) il 16/07/1936 e deceduta il 04/02/1997;
- *****DATO OSCURATO***** per la quota indivisa di 6/8, pervenuta per successione legittima al coniuge *****DATO OSCURATO***** nata Caracas (Venezuela) il 16/07/1936 e deceduta il 04/02/1997.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *****DATO OSCURATO***** nato a Venetico Marina il 17/05/1937, in regime di comunione legale dei beni, pervenuto per vendita del 26/01/1985 n. 16361 rep 1124 trascritto il 12/02/1985 cas. 4232 n. 3257 – fondo rustico con tre piccoli fabbricati rurali censito al foglio 3 partt. 38; 40; 205; 41, del Comune di Spadafora (ME).
- *****DATO OSCURATO***** nata Caracas (Venezuela) il 16/07/1936, in regime di comunione legale dei beni, pervenuto per vendita del 26/01/1985 n. 16361 rep 1124 trascritto il 12/02/1985 cas. 4232 n. 3257 – fondo rustico con tre piccoli fabbricati rurali censito al foglio 3 partt. 38; 40; 205; 41, del Comune di Spadafora (ME) - Deceduta il 04/02/1997;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- C.E. n. 59/1987 del 01/10/1987 in ditta *****DATO OSCURATO***** per la realizzazione di un magazzino sottostrada e civile abitazione al piano terra;



- C.E. n. 18/1988 del 14/04/1988 in ditta ***DATO OSCURATO***
- per la realizzazione di una civile abitazione;
- C.E. in sanatoria n. 15/2003 del 18/07/2012 in ditta ***DATO OSCURATO***,
- per modifica distribuzione ambienti interni e copertura tecnica, cambio di destinazione d'uso da abitazione ad autorimessa nel piano sotto strada.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il P.R.G.:

Fg. 3 part. 824: ricade in "zona B"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

- Il fabbricato realizzato con struttura reticolare in c.a., censito al catasto fabbricati del Comune di Spadafora (ME) al fg.3 part. 824 sub. 4; sub. 6 sub. 7 (ex sub. 5)

SUB.4:

1. Nel deposito la difformità consiste in una lieve modifica di diversa distribuzione interna, mediante la realizzazione di una parete, la realizzazione di una finestra lucifera tra il locale deposito ed il bagno.
2. Risulta un ulteriore difformità per la presenza di un piano cottura ed i relativi impianti, ed una chiusura precaria realizzata, sotto la scala esterna d'accesso all'unità immobiliare soprastante, con pannelli in Polistirene.

SUB. 7 (ex sub. 5):

1. Diversa distribuzione degli spazi interni:
 - Posizionamento parete divisoria con relativo accesso alla cucina;
 - Realizzazione porta finestra nel vano copertura;
 - Locali di sgombero accessibili.
2. Realizzazione di una copertura, sita in una piccola porzione della terrazza, con travetti in legno e manto in tegole di laterizio.
3. Ampliamento della profondità della cucina.

Relativamente al punto 1 del **SUB. 4** – le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica urbanistica CILA in sanatoria;

Relativamente al punto 2 del **SUB. 4** – le difformità, in riferimento allo stato dei luoghi, sono regolarizzabili mediante il ripristino della regolarità tecnico amministrativa, ovvero mediante smontaggio del piano cottura con demolizione dei relativi impianti, e lo smontaggio dei pannelli in Polistirene.

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile**.

Relativamente al punto 1 del **SUB 7 (EX SUB. 5)** – le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica urbanistica CILA in sanatoria;

Relativamente al punto 2 del **SUB 7 (EX SUB. 5)** – le difformità, in riferimento allo stato dei luoghi, sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria e autorizzazione al Genio Civile in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile**.

Relativamente al punto 3 del **SUB 7 (EX SUB. 5)** – le difformità non sono regolarizzabili, pertanto si prevede la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi al progetto approvato (con C.E. n. 59/1987 rilasciata nel 1989, C.E. in sanatoria n. 15/2003 del 18/07/2012);

Per il calcolo delle spese di regolarizzazione si stimano i seguenti costi:

- pagamento di sanzione: 1.000,00€
- spese tecniche per CILA in sanatoria: 1.500,00€
- Ripristino Regolarità Tecnico amm.va: 900,00€



-
- spese tecniche per SCIA in sanatoria e Genio Civile: 4.000,00€
 - pagamento di sanzione: 1.200,00€
 - ripristino mediante demolizione e ricostruzione 3.500,00€

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: unità immobiliari non conformi all'accatastamento dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- DOCFA presentato dallo scrivente CTU e approvato dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0129331 del 06/12/2023

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento a seguito del DOCFA depositato nel corso della presente consulenza tecnica d'ufficio.



BENI IN SPADAFORA VIA SICILIA – ANGOLO VIA GARIBALDI
DEPOSITO
DI CUI AL PUNTO A

DEPOSITO in Spadafora Via Sicilia n. 14, della superficie commerciale di **127,40 mq**, per la quota di 1/8 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 824 (Catasto Fabbricati) del Comune di Spadafora (ME), sub. 4, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 53, sup. cat. mq 81, rendita 98,54 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia, 14, p. S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, è composta da una unità immobiliare avente destinazione a locali deposito, è sita al piano sotto strada, un fabbricato sito in Via Sicilia angolo Via Garibaldi, con ingresso da Via Sicilia n.14, nel comune di Spadafora, provincia di Messina.

L'accesso alla stessa è, da via Sicilia, mediante una scala esterna che conduce al deposito attraverso una corte. Lo stesso è suddiviso in due locali deposito ed un ripostiglio, oltre disimpegno, bagno, ed il giardino-corte circostante.

L'edificio sviluppa piano sottostrada, piano terra, e primo piano con una parte destinata alla copertura a falde, una parte a terrazza ed una parte a locali accessori. E' stato realizzato nel 1989.

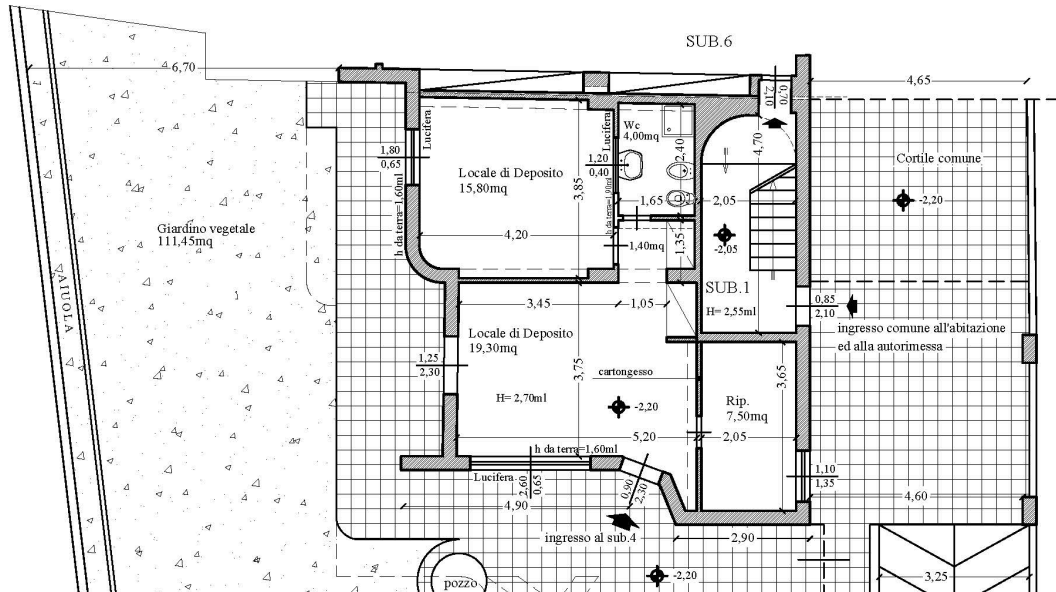
DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Zona residenziale nel comune di Spadafora ben servita da tutti i servizi primari e secondari, con la presenza di alcune attività commerciali. L'edificio oggetto di stima si trova in prossimità della zona litoranea.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA - Fog. 3 Part. 824 - SUB.4

CLASSE ENERGETICA:

Certificazione non prevista (fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Deposito	59.50	x	100 %	=	59,50
Superficie pertinenziale	203,65	x	33,33 %	=	67,90
Totale:	263,15				127,40

VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adotterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle Entrate.

Nella zona di riferimento l'OMI indica, per locali a destinazione di tipo box, un valore di mercato su immobili nuovi o ristrutturati che è compreso tra 420,00€/mq e 630,00€/mq.

Considerato che, i dati riportati dall'Agenzia delle Entrate fanno riferimento ai box, mentre il nostro caso specifico, riguarda un immobile destinato a locali deposito con bagno, disimpegno e ampio giardino circostante sito in un piano sotto strada, per lo stato attuale dell'immobile, si ritiene congruo un prezzo di 750,00€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, Osservatorio del Mercato Immobiliare ed inoltre internet.

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale: 127,40mq x 750,00€/mq = € 95.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 95.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.943,75



**BENI SPADAFORA VIA SICILIA ANGOLO VIA GARIBALDI
FABBRICATO
DI CUI AL PUNTO B**

ABITAZIONE in Spadafora Via Sicilia n. 14, della superficie commerciale di **211,00 mq**, per la quota di 1/8 di piena proprietà (***)**DATO OSCURATO**(***)).

Identificazione catastale.

- foglio 3 particella 824 (Catasto Fabbricati) del Comune di Spadafora (ME), sub. 7 (ex sub. 5), categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, sup. cat. mq 200, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia, 14, p. T-1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, è composta da una unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, ed è sita al piano terra e primo piano di un fabbricato sito in Via Sicilia angolo Via Garibaldi, con ingresso da Via Sicilia n.14, nel comune di Spadafora, provincia di Messina.

La stessa ha accesso diretto, attraverso una scala pedonale d'uso esclusivo, dalla pubblica Via Sicilia, ed inoltre, ha accesso anche dal cortile comune all'autorimessa quale pertinenza della stessa. Il cortile comune è collegato ad una rampa carrabile avente entrata sempre dalla Via Sicilia.

Attualmente presenta il piano terra composto da un ampio soggiorno/pranzo, cucina abitabile, n.2 camere da letto, n.2 bagni disimpegnati attraverso corridoio e scala d'uso privato che collega sia il piano primo che il piano sotto strada.

Il piano primo è composto da un vano copertura scala, un locale caldaia, 2 locali sottotetto ispezionabili e da una terrazza con una piccola porzione dotata di una copertura con struttura in legno e tegole in laterizio.

Il piano sotto strada è composto dal vano scala d'uso privato che collega l'abitazione, sia al cortile comune che all'autorimessa.

Si presenta in buono stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni, è provvista di, impianto gas per la cottura, impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti, impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia sita al piano primo nel vano apposito. Inoltre, è presente, n.1 climatizzatore ad aria fredda e calda nella camera da letto matrimoniale, ed uno scaldacqua nel bagno principale.

L'unità immobiliare, ha un'altezza netta di 2.95ml nella parte del corpo realizzato ex novo e prospettante principalmente dal lato di Via Sicilia, mentre, nella parte del corpo ristrutturato originariamente, presenta un'altezza variabile da 3,25 ml (colmo) e 2,30 ml (gronda).

L'edificio sviluppa piano sottostrada, piano terra, e primo piano con una parte destinata alla copertura a falde, una parte a terrazza ed una parte a locali accessori. E' stato realizzato nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Zona residenziale nel comune di Spadafora ben servita da tutti i servizi primari e secondari, con la presenza di alcune attività commerciali. L'edificio oggetto di stima si trova in prossimità della zona litoranea.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

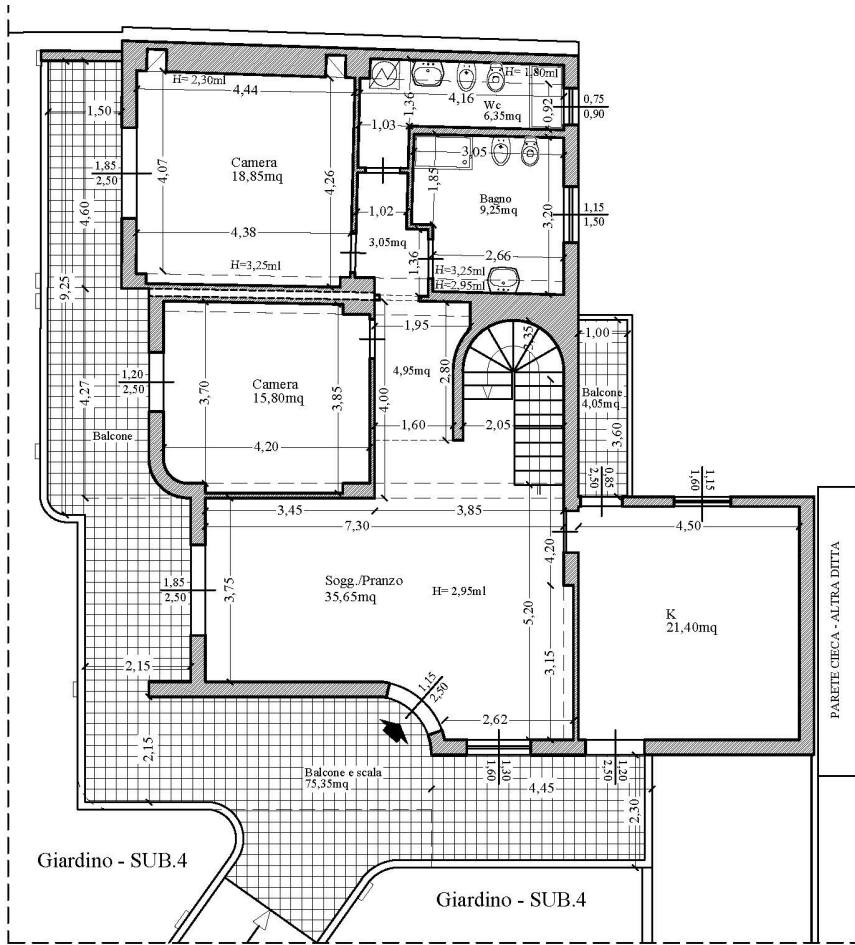
servizi:

nella media

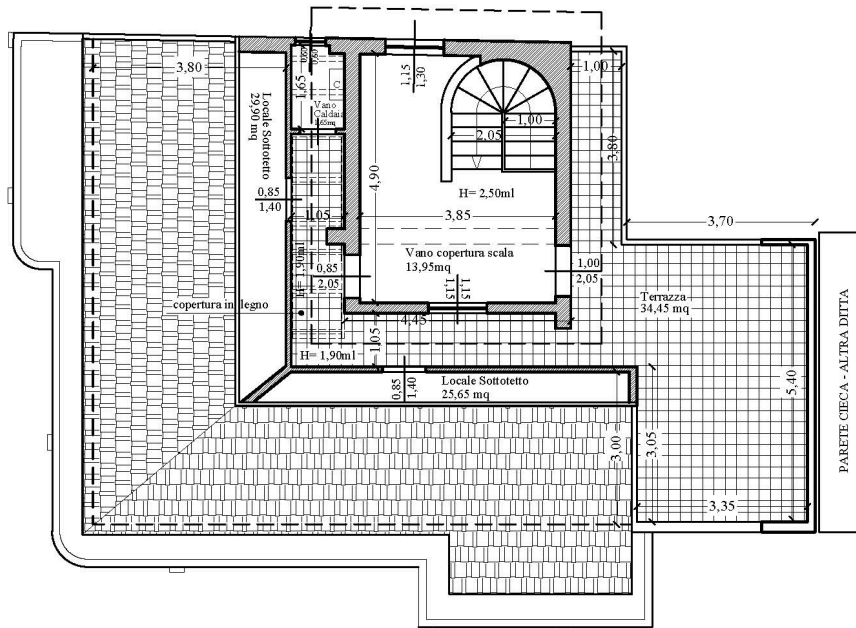


promossa da: [REDACTED]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



PIANTA PIANO TERRA - Fg.3 Part. 824 - SUB.7 (ex sub.5)



PIANTA PIANO PRIMO - Fg.3 Part. 824 - SUB.7 (ex sub.5)



CLASSE ENERGETICA:

[207.17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE cod. identificativo:20231213-083048-82970 registrata in data 13/12/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (piano terra)	144,10	x	100 %	=	144,10
Balconi e scala esterna	79,40	x	33,33 %	=	26,45
Locali di sgombero e loc. caldaia	60,50	x	33,33 %	=	20,15
Terrazza	37,00	x	33,33 %	=	12,35
Vano copertura scala	23,85	x	33,33 %	=	7,95
Totale:	344,85				211,00

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Via Immacolata

Superfici principali e secondarie: 101 mq

Prezzo: 90.000,00

COMPARATIVO 2

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: villa con garage e giardino

Indirizzo: Contrada Tonnarazza

Superfici principali e secondarie: 187 mq

Prezzo: 250.000,00 € pari a 1336€/mq

COMPARATIVO 3

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: Violla a schiera

Indirizzo: Via Belvedere

Superfici principali e secondarie: 200 mq

Prezzo: 159.000,00

VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle Entrate.

Nella zona di riferimento l'OMI indica, per abitazioni di tipo ville e villini, un valore di mercato su immobili nuovi o ristrutturati, compreso tra 940,00€/mq e 1400,00€/mq.

Considerato, lo stato dell'immobile, l'ubicazione, si ritiene congruo un prezzo di 1350,00€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatorio del mercato immobiliare ed inoltre internet.

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale
(area di sedime del fabbricato esistente): 211,00mq x 1350,00€/mq = € **284.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **284.850,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **35.606,25**



BENI SPADAFORA VIA SICILIA ANGOLO VIA GARIBALDI
AUTORIMESSA
DI CUI AL PUNTO C

AUTORIMESSA in Spadafora Via Sicilia n. 14, della superficie commerciale di **64,00 mq**, per la quota di 1/8 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**).

Identificazione catastale.

- foglio 3 particella 824 (Catasto Fabbricati) del Comune di Spadafora (ME), sub. 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 46 mq, sup. cat. mq 57, rendita 85,53 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia, 14, p. S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha destinazione ad Autorimessa ed è sita al piano sotto strada di un fabbricato sito in Via Sicilia angolo Via Garibaldi, con accesso dalla Via Sicilia, 14, Comune di Spadafora, prov. Messina.

L'autorimessa è collegata ad una rampa carrabile con accesso da Via Sicilia, attraverso un cortile comune all'abitazione, ed ha anche uscita nel cortile lato Via Garibaldi.

Si compone di un vano ampio destinato al parcheggio con lungo le pareti laterali, sono state ricavate scaffalature per la custodia generica.

Si presenta in buono stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni ed è provvista di impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti.

Ha un'altezza netta di 2.70ml.

L'edificio sviluppa piano sottostrada, piano terra, e primo piano con una parte destinata alla copertura a falde, una parte a terrazza ed una parte a locali accessori. E' stato realizzato nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Zona residenziale nel comune di Spadafora ben servita da tutti i servizi primari e secondari, con la presenza di alcune attività commerciali. L'edificio oggetto di stima si trova in prossimità della zona litoranea.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

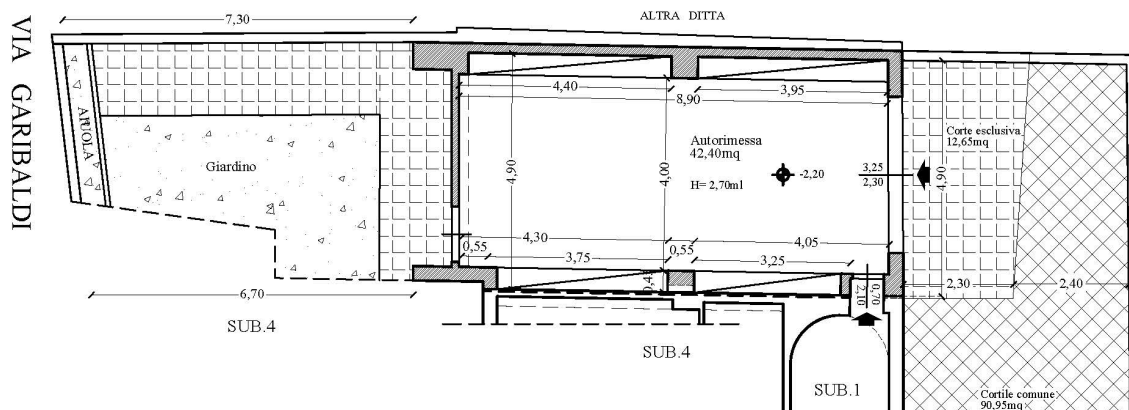
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA - Fg.3 Part. 824 - SUB.6

Rapp. 1:100



Tecnico incaricato: MANUELA LA ROSA

Pagina 13 di 33

CLASSE ENERGETICA:

Certificazione non prevista (fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	48,00	x	100 %	=	48,00
Giardino-Corte Esclusiva	35,35	x	33,33 %	=	11,80
Corte esclusiva	12,65	x	33,33 %	=	4,20
Totale:	96,00				64,00

VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adotterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle Entrate.

Nella zona di riferimento, l'OMI indica per locali a destinazione box, un valore di mercato su immobili nuovi o ristrutturati, che è compreso tra 420,00€/mq e 630,00€/mq.

Considerato, lo stato dell'immobile e l'ubicazione, si ritiene congruo un prezzo di 600,00€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatorio del mercato immobiliare ed inoltre internet.

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale

(area di sedime del fabbricato esistente): 64,00mq x 600,00€/mq = € **38.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **38.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **4.800,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	DEPOSITO	263,15	0,00	95.550,00	11.943,75
B	ABITAZIONE	344,85	0,00	284.850,00	35.606,25
C	AUTORIMESSA	96,00	0,00	38.400,00	4.800,00
				418.800,00 €	52.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€406.700,00**

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: **€ 61.005,00**



promossa da: [REDACTED]

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: € 345.695,00

data, 09 Gennaio 2024

Il tecnico incaricato

IN FEDE
Arch. Manuela La Rosa
DOTT. ARCH.
MANUELA
LA ROSA
N° 1687
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROV. MESSINA

