



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 210/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Domenico Armaleo

CUSTODE:

Avv. Doriana Lupica Spagnolo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**GIOVANNI RIZZO**

CF:RZZGNN66A01F158Q

con studio in MESSINA (ME) VIA NUOVA PANORAMICA DELLO STRETTO, N. 2725

telefono: 090311936

email: archgrizzo@alice.it

PEC: giovanni.rizzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **lastrico solare** a MESSINA loc. Sivirga, frazione Villaggio Bordonaro, della superficie commerciale di 15,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lastrico solare oggetto della presente relazione si trova al 4° piano di una delle palazzine del complesso edilizio denominato "Alba Chiara", sito a Messina, nel Villaggio Bordonaro, zona semi periferica della città, sufficientemente servita da mezzi pubblici e con lo svincolo autostradale "Messina Gazzi" a poche centinaia di metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala D. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 2511 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: contrada Sivirga, piano: 4 scala D, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.962,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.962,50
Data della valutazione:	17/05/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il debitore [REDACTED], durante il sopralluogo, ha dichiarato di non utilizzare il lastrico solare, in quanto residente in altro immobile.

### 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 **legale attiva**, registrata il 15/12/2004 ai nn. 27312/2003, iscritta il 26/01/2005 ai nn. 3024/743, a favore di [REDACTED], derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.

Importo ipoteca: € 34.370,58.

Importo capitale: € 17.185,29

Ipoteca **giudiziale attiva**, iscritta il 05/03/2020 ai nn. 6008/775, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del 12/12/2019 - n. 1893/2019 Tribunale di Messina.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 174.577,98

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, registrato il 28/10/2020 ai nn. 2309/2020, trascritto il 26/11/2020 ai nn. 29389/20427, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

### 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:

[REDACTED]

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/06/1999 a firma di Notaio Giovanni Paderni ai nn. 55833 di rep., trascritto il 06/07/1999 ai nn. 18567/15356

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 9105, per lavori di costruzione del fabbricato denominato F1 del Piano di Lottizzazione "Badia", Vill. Bordonaro - Messina, rilasciata il 13/01/1987.

Successiva alla predetta C.E., è stata rilasciata Concessione integrativa di Variante n. 11424/9105/bis del 28/03/1992

Concessione Edilizia in sanatoria N. 14172, per lavori di ultimazione relativi al corpo F1, rilasciata il 17/11/1997

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvata con D.D.R. n. 686/2002, l'immobile ricade in zona Territoriale omogenea "C2d". Norme tecniche di attuazione ed indici: comprendono Piani di Zona, Programmi costruttivi, Piani di Recupero, Zone C6 di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale. Il titolo è riferito solamente al anche a quelle parti di lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA LOC. SIVIRGA, FRAZIONE VILLAGGIO BORDONARO

## LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO A

**lastrico solare** a MESSINA loc. Sivirga, frazione Villaggio Bordonaro, della superficie commerciale di **15,75 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il lastrico solare oggetto della presente relazione si trova al 4° piano di una delle palazzine del complesso edilizio denominato "Alba Chiara", sito a Messina, nel Villaggio Bordonaro, zona semi periferica della città, sufficientemente servita da mezzi pubblici e con lo svincolo autostradale "Messina Gazzi" a poche centinaia di metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala D. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 2511 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: contrada Sivirga, piano: 4 scala D, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale in zona periferica, Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio



ospedale



farmacie



scuola elementare



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km.



autobus distante 0,5 km.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al lastrico in oggetto si accede da vano scala condominiale; le condizioni di manutenzione sono un po' carenti, presenta la pavimentazione originaria in piastrelle di cemento, decisamente ammalorate, alcune rotte o saltate, non ha subito importanti ed efficaci interventi di manutenzione, pertanto soprattutto negli angoli parapetto/pavimento, il ristagno di acqua ha favorito la crescita di vegetazione spontanea.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna*: realizzata in mattonelle di cemento





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
Lastrico solare	25,00	x	25 %	=	6,25
Lastrico solare	95,00	x	10 %	=	9,50
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>15,75</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare -

Valore minimo: 940,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Fascia/zona Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO - Codice di zona C4 - Microzona catastale n. 13

##### 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, ubicati in zone periferiche caratterizzate da insediamenti edilizi di tipo popolare. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 2. semestre 2021, 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.

Il valore unitario così determinato sarà corretto, se necessario, mediante i coefficienti di merito o di deprezzamento, o secondo la destinazione d'uso.

Per la valutazione dei lastrici solari, i primi 25 mq di superficie verranno valutati al 25%, l'eccedenza al 10%. Si ritiene pertanto, viste le condizioni della terrazza, poter dare come valore unitario quello minimo del range OMI, cioè € 950,00/mq., e calcolarlo con i coefficienti relativi anzi detti.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,75 x 950,00 = 14.962,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.962,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.962,50**

## 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, osservatori del mercato immobiliare osservatorio 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	lastrico solare	15,75	0,00	14.962,50	14.962,50
				<b>14.962,50 €</b>	<b>14.962,50 €</b>

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: € 14.962,50**

### 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: € 14.962,50**





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2020

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MESSINA Via Bartolomeo Colleoni (ex Via Minissale) 67, quartiere Minissale Alto, della superficie commerciale di **237,55 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'immobile oggetto della presente relazione si trova al 4° e 5° piano di una delle palazzine del complesso edilizio denominato "Valleverde", sito a Messina, nella frazione Minissale Alto, zona semi periferica della città, sufficientemente servita da mezzi pubblici e con lo svincolo autostradale "Messina Gazzi" ad un paio di chilometri. Il complesso è stato costruito tra il 2002 e il 2010, la zona è tranquilla, gli appartamenti ariosi e luminosi e ognuno con box auto di proprietà al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-5, scala 4, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 1215 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 9 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale sn scala 4 - lotto 4 - edificio 1, piano: 4 - 5, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**A1** box singolo, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 1215 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale sn - lotto 4 - edificio 1 - scala 4, piano: S1, intestato a ██████████

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	237,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 331.565,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 331.565,00
Data della valutazione:	17/05/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████

L'abitazione è stata assegnata alla sig.ra ██████████ in sede di separazione consensuale con il debitore ██████████, per abitarvi con i figli.

## 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:*

convenzione matrimoniale, stipulata il 31/10/2019 a firma di Tribunale di Messina, trascritta il 28/05/2021 a sentenza ai nn. 1115/2021, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da decreto di omologazione di separazione consensuale per il diritto di abitazione

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, iscritta il 05/03/2020 ai nn. 6008/775, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del 12/12/2019, n. 1893/2019 Tribunale di Messina.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 174.577,98

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2009 a firma di Notaio Giovanni Paderni ai nn. 71790/23273 di repertorio, iscritta il 26/03/2009 ai nn. 11408/2243, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 635.256,00.

Importo capitale: € 317.628,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, registrato il 28/10/2020 ai nn. 2309/2020, trascritto il 26/11/2020 ai nn. 29389/20427, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

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:	€ 1.916,03

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 24/03/2009 a firma di Notaio Giovanni

Paderni ai nn. 71789/23272 di repertorio, trascritto il 26/03/2009 ai nn. 11407/7742

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 ( fino al 26/06/2002)

[REDACTED] sede Messina

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/06/2002 a firma di Notaio Giovanni Paderni ai nn. 61459 di repertorio, trascritto il 27/06/2002 ai nn. 16978/14095

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 25, intestata a [REDACTED], per lavori di lottizzazione convenzionata, rilasciata il 12/10/2000 con il n. 25 di protocollo

Concessione edilizia N. 140, intestata a [REDACTED] per lavori di urbanizzazione primaria, rilasciata il 22/05/2002 con il n. 140/2002 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1b - di espansione.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di fabbricabilità territoriale massima: 1,20 mc/mq

Altezza massima e numero massimo dei piani fuori terra: m. 11,00 con 3 piani compreso eventuale porticato

Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto

Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La Via Minissale, così come segnata in visura, si chiama adesso Via Bartolomeo Colleoni, e il n. civico assegnato al complesso "Valleverde" su cui ricade l'immobile è il n. 67

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA VIA BARTOLOMEO COLLEONI (EX VIA MINISSALE) 67, QUARTIERE  
MINISSALE ALTO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Bartolomeo Colleoni (ex Via Minissale) 67, quartiere Minissale Alto, della superficie commerciale di **237,55 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'immobile oggetto della presente relazione si trova al 4° e 5° piano di una delle palazzine del complesso edilizio denominato "Valleverde", sito a Messina, nella frazione Minissale Alto, zona semi periferica della città, sufficientemente servita da mezzi pubblici e con lo svincolo autostradale "Messina Gazzi" ad un paio di chilometri. Il complesso è stato costruito tra il 2002 e il 2010, la zona è tranquilla, gli appartamenti ariosi e luminosi e ognuno con box auto di proprietà al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-5, scala 4, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 1215 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 9 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale sn scala 4 - lotto 4 - edificio 1, piano: 4 - 5, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

ospedale

farmacie

scuola elementare



### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km.

autobus distante 0,5 km.




### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'appartamento in oggetto è su due livelli: al piano 4° si compone di salone/pranzo, cucina abitabile,


due stanze da letto di cui una con bagno e cabina armadio interni, un altro bagno sul corridoio e grandi balconi intorno a tutto il perimetro. Una scala interna porta al 5° piano mansardato, composto da 3 vani, bagno e terrazza su 3 lati.

Le condizioni interne sono buone, tranne che per consistenti manifestazioni di umidità nei bagni, con visibili macchie nere molto estese tipiche dell'umidità di condensa causata dalla poca aerazione dei locali.


Delle Componenti Edilizie:


*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio 

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in alluminio 

*infissi interni*: a battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato e vetro 

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto 

*pavimentazione esterna*: realizzata in piastrelle in gres per esterni 

*pavimentazione interna*: realizzata in gres porcellanato e parquet nelle stanze da letto 

*scale*: interna con rivestimento in legno 


Degli Impianti:


*ascensore*: presente 

*citofonico*: audio 

*elettrico*: sottotraccia 

*energia solare*: pannelli termici solari piani 

*fognatura*: sottotraccia, rete di smaltimento comunale con recapito in impianto di depurazione comunale 

*idrico*: sottotraccia con rete di distribuzione idrica comunale e alimentazione da acquedotto 

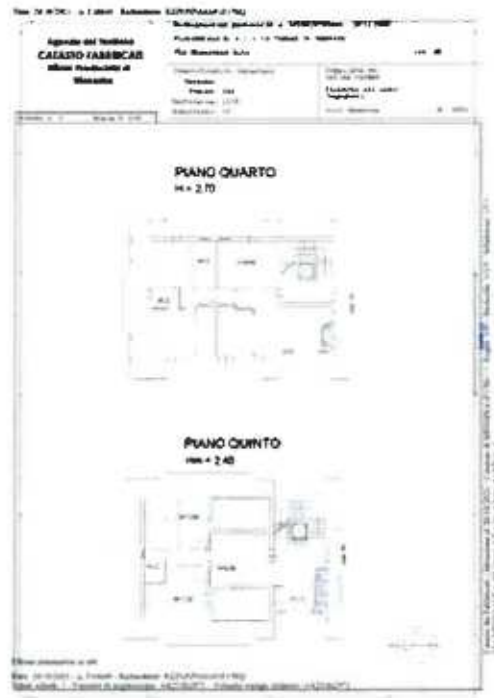
*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano 

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 piano 4°	138,00	x	100 %	=	138,00
mansarda h. > m. 2,40	80,00	x	75 %	=	60,00
mansarda h. < m. 2,40	26,00	x	35 %	=	9,10
balcone 4° p. e terrazza 5° p.	87,00	x	35 %	=	30,45
<b>Totale:</b>	<b>331,00</b>				<b>237,55</b>



**ACCESSORI:**

box singolo, composto da 1 vano.  
Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 1215 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Minissale sn - lotto 4 - edificio 1 - scala 4, piano: S1, intestato a [redacted]

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	35,00	x	50 %	=	17,50
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>17,50</b>



## 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: sito web [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Descrizione: Appartamento su due piani

Indirizzo: Via Minissale, n. 20

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 255.000,00 pari a 1.416,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Bartolomeo Colleoni n. 67 compl. Valleverde

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.321,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Bartolomeo Colleoni, n. 67 compl. Valleverde

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.407,41 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare -

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Fascia/zona Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE - Codice di zona C1 - Microzona catastale n. 12

### 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, ubicati in zone periferiche caratterizzate da insediamenti edilizi di tipo popolare.



Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 2. semestre 2021, 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.

Il valore unitario così determinato sarà corretto, se necessario, mediante i coefficienti di merito o di deprezzamento, o secondo la destinazione d'uso. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per abitazioni con caratteristiche simili, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame pari a € 1.300/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	237,55	x	1.300,00	=	<b>308.815,00</b>
Valore superficie accessori:	17,50	x	1.300,00	=	<b>22.750,00</b>
					<b>331.565,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 331.565,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 331.565,00</b>

## 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, osservatori del mercato immobiliare osservatorio 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	237,55	17,50	331.565,00	331.565,00
				<b>331.565,00 €</b>	<b>331.565,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 331.565,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0 %</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 331.565,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2020

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a MESSINA Via Giuseppe Caporale, frazione S. Agata, della superficie commerciale di **81,95 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente relazione si trova al 3° piano, con terrazza sovrastante al 4° piano, di una delle palazzine del complesso edilizio denominato "Residence sul Mare", sito a Messina, nel Villaggio S. Agata, zona semi periferica della città, sufficientemente servita da mezzi pubblici, limitrofa ai Laghi di Ganzirri. Il complesso è prospiciente la spiaggia, la zona è tranquilla, gli appartamenti ariosi e luminosi e ognuno con box auto di proprietà al piano terra e posto auto scoperto nel cortile condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - 4, interno 5, scala F, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 2772 sub. 145 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Caporale, piano: 3 - 4 - int. 5 - scala F, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

**A1**

**box singolo**, composto da 1 vano, identificato con il numero 31.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2772 sub. 104 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Caporale, piano: terra, intestato a [REDACTED]

**A2**

**posto auto**, identificato con il numero 45.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2772 sub. 105 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Caporale, piano: terra, intestato a [REDACTED]

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,95 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,40 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.835,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.835,00

Data della valutazione:

17/05/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/03/2020 ai nn. 6008/775, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del 12/12/2019, n. 1893/2019 Tribunale di Messina.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 174.577,98

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/02/2012 a firma di Notaio Giuseppe Vicari ai nn. 41352/9999 di repertorio, iscritta il 05/03/2012 ai nn. 6025/500, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 294.302,00.

Importo capitale: € 196.200,01.

Durata ipoteca: 30 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, registrato il 28/10/2020 ai nn. 2309/2020, trascritto il 26/11/2020 ai nn. 29389/20427, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

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:

[REDACTED]  
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/02/2012 a firma di Notaio Giuseppe Vicari ai nn. 41351/9998 di repertorio, trascritto il 05/03/2012 ai nn. 6024/4870

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno ( fino al 01/07/2008)

[REDACTED]  
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 01/07/2008 ai nn. 40056/9155 di repertorio, trascritto il 04/07/2008 ai nn. 24696/16946

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia autoassentita, ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/1994 N. 1/1696, presentata il 13/04/2006 con il n. 1/1696 di protocollo.  
Inizio lavori: 14/07/2008 prot. 1/1768

Concessione edilizia autoassentita per variante con ampliamento N. 1/4143, presentata il 05/11/2008 con il n. 1/4143 di protocollo.  
Inizio lavori: 14/10/2009 prot. 1/5653

Fine lavori N. 1063/11, rilasciata il 29/07/2011 con il n. 1063/11 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4d - di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice fondiario: 3,00 mc/mq

Altezza massima e numero massimo dei piani fuori terra: m. 11,00 con 3 piani compreso eventuale porticato

Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto

Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata rilevata una difformità relativa alla presenza di una chiusura di porzione di balcone con struttura precaria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA e pagamento di € 25,00 per ogni mq di superficie chiusa

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

Costi di regolarizzazione:

- Chiusura porzione balcone con struttura precaria mq. 1,20 x € 25/mq: €30,00
- Spese di presentazione e competenze del tecnico : €300,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: ai sensi dell'art. 29 - comma 1-bis - legge n. 52 del 27/02/85)  
L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE CAPORALE, FRAZIONE S. AGATA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Giuseppe Caporale, frazione S. Agata, della superficie commerciale di **81,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente relazione si trova al 3° piano, con terrazza sovrastante al 4° piano, di una delle palazzine del complesso edilizio denominato "Residence sul Mare", sito a Messina, nel Villaggio S. Agata, zona semi periferica della città, sufficientemente servita da mezzi pubblici, limitrofa ai Laghi di Ganzirri. Il complesso è prospiciente la spiaggia, la zona è tranquilla, gli appartamenti ariosi e luminosi e ognuno con box auto di proprietà al piano terra e posto auto scoperto nel cortile condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - 4, interno 5, scala F, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 2772 sub. 145 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Caporale, piano: 3 - 4 - int. 5 - scala F, intestato a **[REDACTED]**

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

ospedale

Prossimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie

vicino ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare

Prossimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore

vicino - limitrofa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato

vicino - limitrofa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

vicino ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è su due livelli: al piano 3° si compone di soggiorno con angolo cottura, 2 vani, 2 bagni, un disimpegno e un balcone con una scala a chiocciola da cui si accede al terrazzo soprastante.

L'appartamento è ben tenuto, presenta buone rifiniture, è arioso e luminoso e con distribuzione funzionale.

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** doppia anta a battente realizzati in alluminio



**protezioni infissi esterni:** avvolgibili realizzate in pvc



**infissi interni:** a battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato e vetro



**pavimentazione esterna:** realizzata in piastrelle in cotto



**pavimentazione interna:** realizzata in piastrelle in gres



Degli Impianti:

**ascensore:**



**citofonico:** video



**elettrico:** sottotraccia



**fognatura:** sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in impianto di depurazione comunale



**idrico:** sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica comunale



**gas:** sottotraccia con alimentazione a metano



CLASSE ENERGETICA:

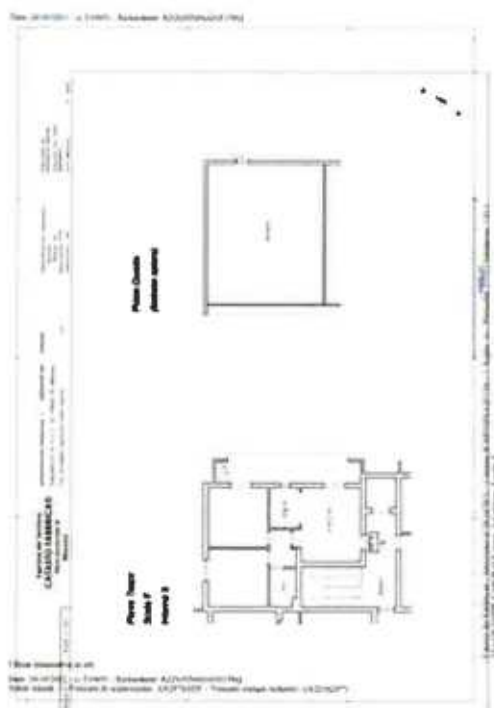


CONSISTENZA:

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	67,00	x	100 %	=	67,00
Balcone	16,00	x	30 %	=	4,80
Terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	25 %	=	6,25
Terrazzo eccedenza oltre i 25 mq	39,00	x	10 %	=	3,90
<b>Totale:</b>	<b>147,00</b>				<b>81,95</b>



**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da 1 vano, identificato con il numero 31.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2772 sub. 104 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Caporale, piano: terra, intestato a [REDACTED]



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box auto	22,00	x	50 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>11,00</b>



posto auto, identificato con il numero 45.  
 Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2772 sub. 105 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Caporale, piano: terra, intestato a ██████████

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Posto auto scoperto	12,00	x	20 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>2,40</b>



**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: sito web [www.idealista.it](http://www.idealista.it)  
Descrizione: Quadrilocale  
Indirizzo: Ganzirri  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: sito web [www.idealista.it](http://www.idealista.it)  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Via Celona 3 Ganzirri  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: sito web [www.idealista.it](http://www.idealista.it)  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Via Francesco Denaro 2  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 210.000,00 pari a 1.909,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare -

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Fascia/zona Periferica/TORRE FARO - GANZIRRI - TIMPAZZI - TORRENTE PAPPARDO - Codice di zona D3 - Microzona catastale n. 14

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, ubicati in zone periferiche caratterizzate da insediamenti edilizi misti, sia popolari che nuove costruzioni. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 2. semestre 2021, 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.

Il valore unitario così determinato sarà corretto, se necessario, mediante i coefficienti di merito o di deprezzamento, o secondo la destinazione d'uso. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per abitazioni con caratteristiche similari, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame pari a € 1.900/mq.

Si è rilevato che i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 2-2021) risultano inferiori al valore assunto. Tale differenza è spiegabile considerando che la maggior parte degli immobili che ricadono nel Villaggio S. Agata sono di vecchia costruzione, di tipo popolare o case singole ad uno o due piani, o palazzine di modesta entità; solo alcune parti del territorio sono state lottizzate e il nuovo viene venduto a 2.200,00/2.300,00/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,95	x	1.900,00	=	<b>155.705,00</b>
Valore superficie accessori:	13,40	x	1.900,00	=	<b>25.460,00</b>
					<b>181.165,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 181.165,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 181.165,00</b>

## 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, osservatori del mercato immobiliare osservatorio 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	81,95	13,40	181.165,00	181.165,00
				<b>181.165,00 €</b>	<b>181.165,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 330,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.835,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0 %</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.835,00</b>

data 17/05/2022

il tecnico incaricato  
GIOVANNI RIZZO