



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

290/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

DEBITORE:



GIUDICE:
DANILO MAFFA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO,

LUCA D'AMICO

CF:DMCLCU71D04F158T

con studio in MESSINA (ME) VIA SAN SEBASTIANO, 15

telefono: 090355423

fax: 090674912

email: studiodamico@tiscali.it

PEC: lucaesare.damico@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 290/2017

LOTTO 1

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA S.S.113 Km 23,950, frazione Villaggio Spartà, quartiere Contrada Piano Torre, della superficie commerciale di 75,40 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

In stabile di 3 piani fuori terra, ubicazione fronte mare, panoramico, esposizione est-ovest, l'appartamento in oggetto si sviluppa al piano primo (seconda elevazione fuori terra), trivani più servizi (cucina indipendente, wc), con piccolo disimpegno di distribuzione ambienti. Struttura in C.A., l'edificio si presenta in stato di conservazione appena sufficiente nelle parti condominiali ovvero parcheggio e strada esterni, scala condominiale, androne, vano scala della palazzina e portone d'ingresso con finiture mediocri. Il fabbricato dotato di impianto citofonico ha una scala laterale condominiale che consente il collegamento ai vari piani. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso dei ballatoi al chiuso. L'impiantistica è da revisionare. I manni delle scale sono in buone condizioni.

In relazione all'art.10 del DPR n. 633/1972, in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile che risulta essere ad uso abitativo, essendo oggettivamente trascorsi più di 5 anni dalla ultimazione della costruzione, la vendita non è soggetta ad IVA.

Essendo inoltre la vendita ad opera di un privato non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 11, scala B, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 345 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, partita 71829, scheda 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 75 mq, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: strada statale 113 km23950, piano: primo, intestato a [REDACTED], derivante da voltura in atti del 12/02/2001 repertorio n.61866
Coerenze: a nord con int.12 della scala B e con la scala, ad est con int.10 della scala B, a sud con terreni di altre ditte
L'appartamento ha due affacci con balcone rispettivamente ad est e ad ovest

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3,5 piani fuori terra, 0,5 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

B posto auto, composto da area di mq 12,5 a raso, identificato con il numero sub 35. il posto auto è ad uso esclusivo del proprietario dell'immobile ed in comproprietà come tutte le parti comuni del condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,40 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: € 92.646,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 77.000,00
Data della valutazione: 29/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

La vendita riguarda l'intero 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 28/04/2014 a firma di Notaio Bernardo Maiorana ai nn. rep.8977 di repertorio, iscritta il 29/04/2014 a Messina ai nn. 9415/821, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, società cooperativa per azioni, contro [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 270.000.

Importo capitale: € 180.000.

Durata ipoteca: anni 5.

La formalità è riferita solamente a immobile in catasto fg.4 part.345/23.

La formalità riguarda anche altri immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/08/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MESSINA cf 97064630839 ai nn. rep. 2570/2017 di repertorio, trascritta il 09/10/2017 a Messina ai nn. 23916/18539, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni, contro De Salvo Pietro, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.1, IMMOBILE in catasto fg4, part.345, sub 23, abitazione A2, 5 vani. Indirizzo: SS 113 KM 23,950 VILL. SPARTA', Scala B, Int.11, Piano I 11.

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

pignoramento, stipulata il 26/02/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MESSINA cf 97064630839 ai nn. rep.583/2018 di repertorio, trascritta il 29/03/2018 a Messina ai nn. 7263/5556, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni, contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 verbale di



pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.1, IMMOBILE in catasto fg4, part.345, sub 23, abitazione A2, 5 vani. Indirizzo: SS 113 KM 23,950 VILL. SPARTA', Scala B, Int. II, Piano I II.

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2. La formalità riguarda anche altri immobili

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: € 422,78

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 613,58

Millesimi condominiali: 64,47

Ulteriori avvertenze:

L' amministrazione condominiale dichiara di aver richiesto ingiunzione di pagamento provvisoriamente esecutiva in danno del condomino moroso per credito di € 565,88 dinanzi a Giudice di Pace di Messina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di vendita (dal 22/09/1992), con atto stipulato il 22/09/1992 a firma di notaio Carlo Niutta ai nn. rep.61866 n.5940 di raccolta di repertorio, registrato il 05/10/1992 a Messina ai nn. 3879 (n.1738.1/1993), trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. cas.27962 n.23782, in forza di Atto di vendita .

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE in catasto partita 71829, fg4, part.345, sub 23, abitazione A2, 5 vani. Indirizzo: SS 113 KM 23,950 VILL. SPARTA', Scala B, Int. II, Piano primo .

- è compreso nella vendita l'uso di un posto macchina a cielo aperto contrassegnato col sub35 - regime di comunione dei beni, quota pignorata intero immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 10400 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e parziale seminterrato in Messina, presentata il 04/10/1989, rilasciata il 05/03/1990, agibilità del 06/11/1992 con il n. prot.3748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero immobile a tre elevazioni fuori terra.

C.E. integrativa n.10765 del 09/01/1991, voltura [REDACTED]



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002 e 858/2003, l'immobile ricade in zona B4d. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 39 Zona "B4" - Di completamento. Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Sono suddivise in cinque sottozone: • B4a: sono localizzate prevalentemente ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale; • B4b: sono localizzate prevalentemente nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee; • B4c: sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui; • B4d: sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea; • B4e: sono localizzate prevalentemente lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: • sottozona B4a If = mc/mq 1,50 • sottozona B4b If = mc/mq 3,00 • sottozona B4c If = mc/mq 5,00 • sottozona B4d If = mc/mq 3,00 • sottozona B4e If = mc/mq 1,50 Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: • B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra • B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra • B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra • B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra • B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Per la zona B4c introdotta con oss. n. 216 è inibita l'edificazione nell'area retrostante il "Palazzo Mondio" all'interno della linea tratteggiata segnata sulla tav. B2a.28 (vedi all. 1).

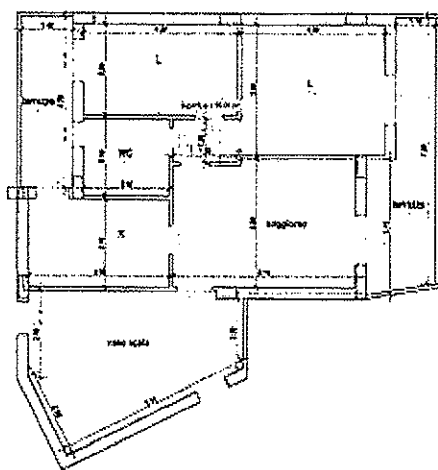
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

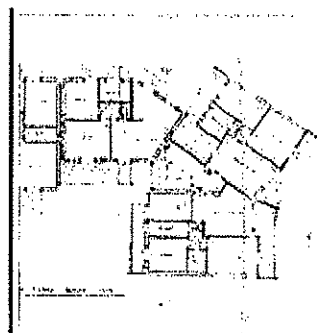
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: legge n. 47/1985 art.40)

L'immobile risulta **conforme**.



stato di fatto

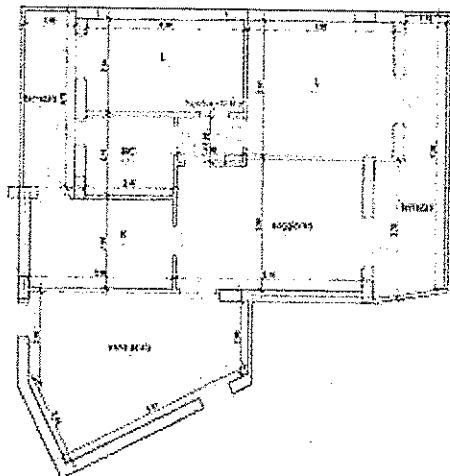


stato autorizzato

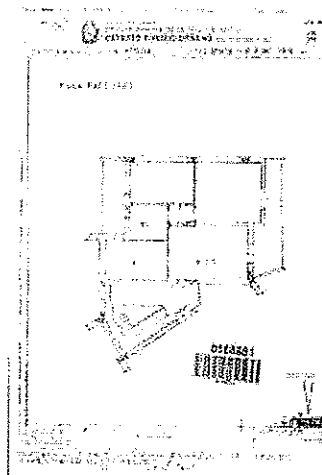
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



(normativa di riferimento: D.L.78/2010 e D.L.50/2017)
L'immobile risulta **conforme**.



stato di fatto



stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: legge n. 47/1985 art.40)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ TECNICA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamento impianto elettrico con rilascio di relativa certificazione di conformità da parte del tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica e adeguamento impianto e rilascio delle certificazioni di conformità alle norme:
€ 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico

BENI IN MESSINA S.S. 113 KM 23,950, FRAZIONE VILLAGGIO SPARTA, QUARTIERE
CONTRADA PIANO TORRE



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA S.S.113 Km 23,950, frazione Villaggio Spartà, quartiere Contrada Piano Torre, della superficie commerciale di 75,40 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

In stabile di 3 piani fuori terra, ubicazione fronte mare, panoramico, esposizione est-ovest, l'appartamento in oggetto si sviluppa al piano primo (seconda elevazione fuori terra), trivani più servizi (cucina indipendente, wc), con piccolo disimpegno di distribuzione ambienti. Struttura in C.A., l'edificio si presenta in stato di conservazione appena sufficiente nelle parti condominiali ovvero parcheggio e strada esterni, scala condominiale, androne, vano scala della palazzina e portone d'ingresso con finiture mediocri. Il fabbricato dotato di impianto citofonico ha una scala laterale condominiale che consente il collegamento ai vari piani. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso dei ballatoi al chiuso. L'impiantistica è da revisionare. I marmi delle scale sono in buone condizioni.

In relazione all'art.10 del DPR n. 633/1972, in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile che risulta essere ad uso abitativo, essendo oggettivamente trascorsi più di 5 anni dalla ultimazione della costruzione, la vendita non è soggetta ad IVA.

Essendo inoltre la vendita ad opera di un privato non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 11, scala B, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 345 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, partita 71829, scheda 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 75 mq, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: strada statale 113 km23950, piano: primo, intestato a [REDACTED], [REDACTED], derivante da voltura in atti del 12/02/2001 repertorio n.61866

Coerenze: a nord con int.12 della scala B e con la scala, ad est con int.10 della scala B, a sud con terreni di altre ditte

L'appartamento ha due affacci con balcone rispettivamente ad est e ad ovest

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3,5 piani fuori terra, 0,5 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



individuazione intero immobile



individuazione parcheggio condominiale

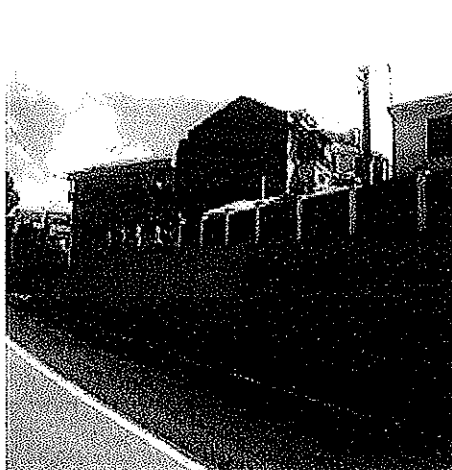


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Villafranca Tirrena, Messina, paesi della provincia di Messina tra cui Milazzo e Taormina. Catania. Reggio Calabria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: S.Saba montagna di sabbia - Messina riserva naturale Capo Peloro - Località turistiche tirreniche della provincia di Messina.



panorama dalla Strada Statale



Vista dell'immobile proveniente dalla Strada Statale

COLLEGAMENTI

- autobus distante 100m
- aeroporto distante 25Km
- autostrada distante 15Km
- ferrovia distante 20Km
- porto distante 20Km

- 100m
- 25Km
- 15Km
- 20Km
- 20Km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

- 5
- 5
- 5
- 5
- 5
- 5
- 5

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento con altezza interna di m 2,70 si sviluppa su circa 60 mq utili + balconi, ed è così suddiviso:

ingresso - soggiorno mq 17,47 - WC mq 5,04 - Cucina mq 9,36 - Camera da Letto mq 14,40 - Camera da Letto mq 10,75, disimpegno mq 2, balconi mq 17,63.

Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale, i pavimenti in ceramica monocottura, i rivestimenti del



WC in ceramica monocottura e monocromatica e posti in opera fino ad un'altezza di metri 2, i sanitari in ceramica, gli infissi esterni in alluminio senza vetrocamera. L'impianto elettrico sottotraccia in tubi in PVC corrugati e secondo le norme CEI. L'impianto idrico sottotraccia con tubi in PVC di adeguate dimensioni. Gli scarichi sono realizzati con duplice tubazione, una per le acque nere e una per le acque meteoriche. Queste ultime sono disperse nelle caditoie stradali, mentre quelle fognarie sono convogliate nella locale fognatura comunale che passa sulla strada statale. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio non attivo e di pompe di calore funzionanti. L'acqua calda è fornita da Boiler elettrico. Sono visibili tracce di umidità su gran parte delle pareti perimetrali segno di infiltrazioni d'acqua piovana.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: cancellate anti-intrusione alle finestre sui balconi realizzati in ferro con apertura esterna

☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: tradizionali realizzati in alluminio

☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in camera d'aria, il rivestimento è realizzato in intonaco

☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica monocottura

☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: a due ante realizzato in alluminio

☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica

☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura

☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle ceramica monocottura

☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in altre parti della casa realizzato in intonaco e tinteggiatura. Le pareti esposte ad est e ovest presentano evidenti lesioni e tracce di infiltrazioni d'acqua piovana. Il soffitto del bagno presenta macchie di umidità dovute ad infiltrazioni dal piano soprastante pregresse.

☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: vano scala con rivestimento in marmo tipo granito

☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: scale esterne con rivestimento in marmo tipi travertino

☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: Porta d'ingresso all'appartamento blindata realizzato in Ferro

☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

antenna collettiva: terrestre tradizionale conformità: no

☆☆☆☆☆☆☆☆

antifurto: no

☆☆☆☆☆☆☆☆



<i>antincendio</i> : . no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>aria compressa</i> : . no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>ascensore</i> : . no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>carroponte</i> : . no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>citofonico</i> : tradizionale base conformità: si	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>condizionamento</i> : pompe di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in split interni conformità: si	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>diffusione</i> : . no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : semplice linea unica , la tensione è di 220 V conformità: no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>energia solare</i> : . no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura</i> : tubazioni in PVC la reti di smaltimento è realizzata in acque nere rete fognaria pubblica con recapito in strada statale conformità: si	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas</i> : . non attivo ma predisposto	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : tubazioni sottotraccia con alimentazione in acqua pubblica conformità: si	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>montacarichi</i> : . no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pesa autocarri</i> : . no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>telefonico</i> : . non attivo ma predisposto	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>telematico</i> : . no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico</i> : tradizionale ad acqua i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: no. esistente ma non attivo, l'acqua calda sanitaria attualmente viene prodotta con boiler elettrico	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>ventilazione</i> : . no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:	
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato. ringhiere e frontalini da rivedere	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura</i> : solaio di interpiano costruita in laterocemento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fondazioni</i> : travi rovescie costruite in cemento armato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale esterne</i> : trave a ginocchio costruite in cemento armato . il servoscala è no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne</i> : trave a ginocchio realizzate in cemento armato ; il servoscala è no	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai</i> : laterocemento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[89,9876 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 530849 registrata in data 21/09/2018

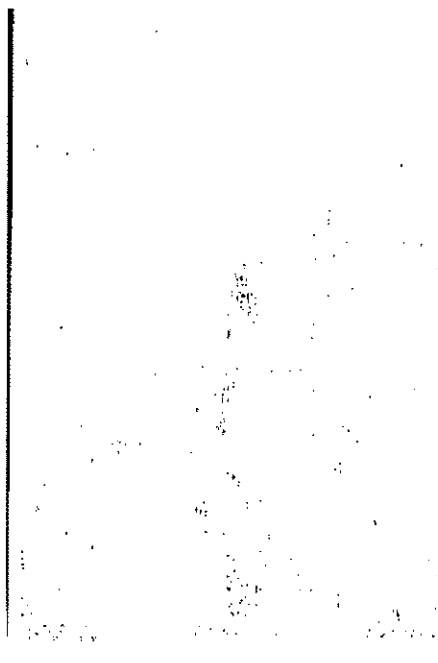


CONSISTENZA:

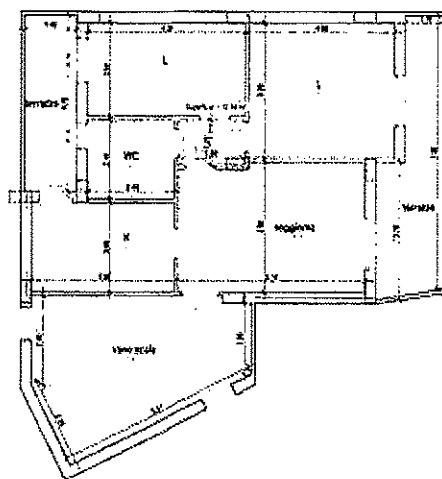
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Balconi	18,00	x	30 %	=	5,40
Totale:	88,00				75,40



Mappa catastale



ACCESSORI:

posto auto, composto da area di mq 12,5 a raso, identificato con il numero sub 35. il posto auto è ad uso esclusivo del proprietario dell'immobile ed in comproprietà come tutte le parti comuni del condominio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prezzo di mercato al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in MESSINA VILLAGGIO SPARTA' per immobili analoghi a quello in oggetto. Per superficie lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa



vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolati in base alla norma di riferimento. In questo caso la superficie dei balconi è stata considerata per il 30%.

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti, e le loro caratteristiche, con l'oggetto della stima.

In ottemperanza al metodo comparativo di cui si diceva sopra, si sono effettuate indagini presso agenzie immobiliari, notai e presso i proprietari di abitazioni in zona, onde accertare se nell'ultimo periodo fossero avvenute delle vendite di immobili, con caratteristiche confrontabili all'appartamento in oggetto, e a che prezzo unitario al metro quadro si fossero realizzate queste cessioni. Questi valori venali ottenuti possono servire come orientamento, seppure indicativo, ai fini della nostra stima. Pertanto si sono ottenuti dei valori al mq per immobili con caratteristiche simili, ovvero fronte mare, in zona panoramica periferica, piano primo, oscillanti tra € 900 e € 1600 in base all'esposizione e alle condizioni dell'immobile; trattandosi di piano primo con discreta posizione fronte mare, ma con carenze di finiture e impiantistiche, si ritiene di non scostarsi dalla realtà determinando il più probabile valore venale al mq in € 1.350 ritenendo tale immobile di fascia media se in condizioni ottimali e successivamente di applicare un deprezzamento percentuale in base ai costi necessari per colmare le carenze individuate.

Applicando quindi il criterio comparativo della stima sintetica, ed avendo fissato in € 1.350 al mq il valore medio dell'appartamento, moltiplicandolo per la superficie convenzionale di vendita o di stima si ottiene il valore del corpo.

Considerando lo stato complessivo dell'immobile, con riferimento sia ai fattori valorizzanti, sia ai fattori deprezzanti, risulta necessario fissare una certa percentuale di deprezzamento pari al 8%, poichè si dovranno affrontare spese non eccessive ma rilevanti per il ripristino delle perfette condizioni dell'appartamento (pitturazione interna previo intervento di risanamento su pareti di tamponamento e soffitti da cui si notano evidenti segni di infiltrazioni e macchie di umidità in generale, revisione impianti elettrico e termico).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,40	x	1.350,00	=	101.790,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.350,00	=	0,00
					101.790,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ripristino pareti esterne, impermeabilizzazione e tinteggiatura interna ed esterna	-8.143,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 93.646,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 93.646,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo tra l'immobile oggetto di stima e immobili di analoghe caratteristiche nella zona



interessata. Individuazione del prezzo di mercato per vendite di immobili con eguali caratteristiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: La Macchia, Grimaldi immobiliare, Boncasa immobiliare, Italcasa, Italimprese srl, Remax AG. Quattropareti, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Trovit.it, Immobiliare.it, Casa.it, mitula.it, Nestoria.it

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	75,40	0,00	93.646,80	93.646,80
				93.646,80 €	93.646,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene impossibile ogni divisione ai fini della vendita. La casa è dotata di ingresso unico e servizio igienico unico. Non sussistono le condizioni planimetriche per poter ipotizzare una divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 92.646,80

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: € 13.897,02

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.000,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 613,58

Riduzione per arrotondamento: € 136,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 77.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 290/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MESSINA Via Cesareo 9, frazione centro storico, quartiere IV circoscrizione, della superficie commerciale di 45,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

In stabile di 3 piani fuori terra, ubicazione centro storico, esposizione est, la bottega deposito in oggetto si sviluppa al piano terra (prima elevazione fuori terra), vano unico privo di servizi; l'edificio nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione, le facciate storiche non presentano necessità di restauri imminenti; la bottega in oggetto, dotata di unica apertura sul fronte strada, presenta finiture interne e serramenti di qualità scadente, l'impiantistica elettrica è da rivedere.

In relazione all'art.10 del DPR n. 633/1972, in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile che risulta essere immobile strumentale ad un'attività commerciale, la vendita non è soggetta ad IVA, ma essendo la vendita ad opera di una ditta titolare di partita IVA sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da indicare nell'atto di vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 224 particella 179 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, scheda 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe II, consistenza 36 mq, rendita 1.660,31 Euro, indirizzo catastale: Via Cesareo 9, piano: Terra, intestato a [redacted] derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 04/01/2007 repertorio n. 68729 - MODIFICA ATTO COSTITUTIVO
Coerenze: a nord Sub 17 stesso proprietario, ad est Via Cesareo, a sud mappale 180, ad ovest altri proprietari stesso stabile
il sub 16 e il sub 17 catastalmente distinti, nei fatti sono collegati all'interno attraverso un piccolo varco ricavato nella muratura di confine, e sono utilizzati attualmente come un unico locale deposito con accesso dal sub 17

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.880,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data della valutazione:	29/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]
[REDACTED]
Catastato come negozio, utilizzato come deposito, risulta comunicante attraverso un varco al confinante sub17 al n.11 di via Cesareo, stessa proprietà.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 28/04/2014 a firma di Notaio Bernardo Maiorana ai nn. rep.8977 di repertorio, iscritta il 29/04/2014 a Messina ai nn. 9415/821, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, società cooperativa per azioni, contro [REDACTED]
[REDACTED] quale debitore ipotecario, derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000 €.

Importo capitale: 180.000 €.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.24 part.179/16.

La società [REDACTED] ha mutato la denominazione in [REDACTED] con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

ipoteca legale attiva, stipulata il 21/10/2015 a firma di Riscossione Sicilia s.p.a. ai nn. rep.344 di repertorio, iscritta il 23/10/2015 a Messina ai nn. 26488/3039, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a., contro [REDACTED] (così in nota), derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 482.577,56.

Importo capitale: € 241.288,78.

La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.224 part.179/16.

La [REDACTED] ha mutato la denominazione in [REDACTED] con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/08/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MESSINA cf 97064630839 ai nn. rep.2570 di repertorio, trascritta il 09/10/2017 a Messina ai nn. 23916/18570, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni, contro [REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.224 part.179/16

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:	€. 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 200,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	16,37

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di vendita (dal 21/11/1997), con atto stipulato il 21/11/1997 a firma di notaio Maria Zummo ai nn. rep-64604 di repertorio, trascritto il 24/11/1997 a Messina ai nn. cas 27758 - N.24074, in forza di Atto di vendita. Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare a piano terra in Messina Via Cesareo n.9 isolato 184/a, in catasto partita 1049081 al fg.224, part.179, sub16(ex1).
La [REDACTED] ha mutato la denominazione in [REDACTED] con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Atto di compravendita dell'immobile rep.64604 (vedi allegato) pag.226 art.6:

"In ottemperanza a quanto previsto dall'art.40 della legge 28/2/1985 n.4 e successive modifiche, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 L.4/1/1968 n.15, la parte alienante, da me ammonita sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, attesta che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al 1 settembre 1967"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002 e 858/2003, l'immobile ricade in zona A2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 Zone A2: urbane di interesse ambientale Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade gran parte degli edifici storicamente ed artisticamente più significativi, comprese le zone circostanti. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalle regole del Piano Borzi, il quale rispettava i siti dei principali monumenti sopravvissuti al terremoto e definiva in funzione di essi il tracciato viario principale. Oggetto di conservazione è pertanto il tessuto urbano ed edilizio, con le principali caratteristiche di altezza e di finitura degli edifici. Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazioni delle destinazioni d'uso, previa autorizzazione o concessione edilizia. Nei lotti liberi è ammessa, previo rilascio di concessione edilizia corredata



dafavorevole parere della Soprintendenza B.C.A., la nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici : Indice di fabbricabilità fondiaria: • $IF = mc/mq$ 5,00 Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: • m 14,50; con 4 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Per le operazioni di risanamento conservativo non é consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di caratterestorico-artistico. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari: a) le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature devono essere di pietra non levigata o di cemento bocciardato; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita; b) i balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata, sono ammesse le solette in c.a. intonacate e di esiguo spessore (max cm. 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml. 1,00. essi devono avere soltanto ringhiere in ferro battuto e/o lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale; c) le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili; d) i serramenti esterni, portoni, finestre, portefinestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono permessi avvolgibili in legno mentre sono esclusi avvolgibili in plastica e tende alla veneziana o simili; e) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto; f) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né sovrapporsi alla cortina muraria dello stesso; g) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti, nonché le insegne a bandiera ed i cartelloni pubblicitari ubicati sulle terrazze degli edifici. E' ammessa la trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo per interi edifici, con imposta delle falde alla sommità dei parapetti pieni se esistenti, pendenza massima di 30° e colmo ad altezza non superiore a m 2,40 dalla quota di imposta. I sottotetti come sopra realizzati saranno pertinenze non residenziali delle unità immobiliari sottostanti o a livello preesistenti ed a queste permanentemente collegate. Non sono ammessi timpani sui prospetti e variazioni di pendenza per ogni singola falda. Eventuali parti scoperte organicamente ed architettonicamente coerenti con la progettazione della complessiva copertura dovranno essere sistemate a verde. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.24 delle presenti norme . Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Atto di compravendita dell'immobile rep.64604 (vedi allegato) pag.226 art.6:

"In ottemperanza a quanto previsto dall'art.40 della legge 28/2/1985 n.4 e successive modifiche, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 L.4/1/1968 n.15, la parte alienante, da me ammonita sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, attesta che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al 1 settembre 1967"

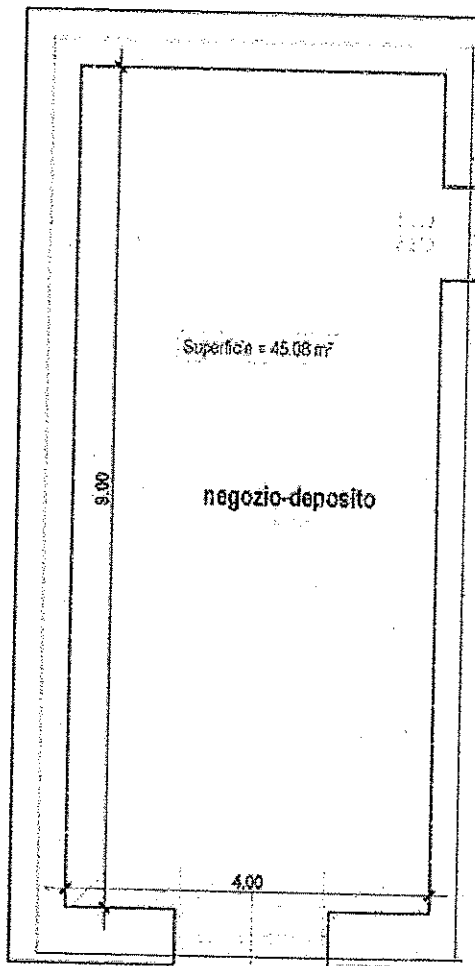
In virtù di questa dichiarazione agli atti non è possibile risalire ad una ipotetica licenza edilizia della quale non si dispongono elementi per la sua individuazione negli archivi comunali, pertanto il giudizio di conformità edilizia è espresso sulla planimetria catastale. La vendita può essere effettuata ugualmente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

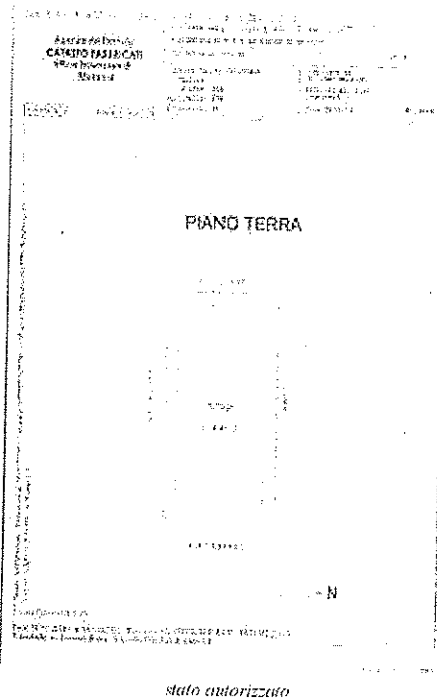
(normativa di riferimento: legge n. 47/1985 art.40)



L'immobile risulta conforme.



stato di fatto



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura varco comunicante con sub 17, via cesareo 11 (normativa di riferimento: D.L.78/2010 e D.L.50/2017)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Chiusura varco

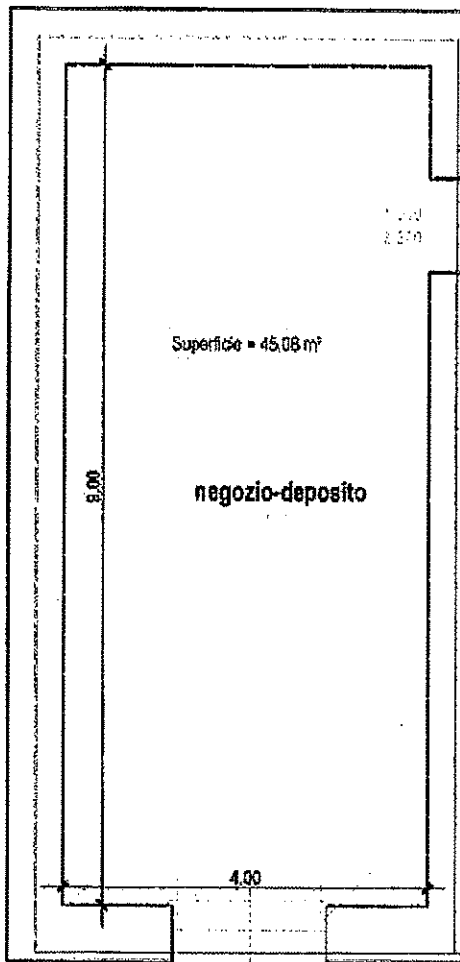
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- chiusura varco in muratura, mq2: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





stato di fatto



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: legge n. 47/1985 art.40)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MESSINA VIA CESAREO 9. FRAZIONE CENTRO STORICO. QUARTIERE IV
CIRCOSCRIZIONE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MESSINA Via Cesareo 9, frazione centro storico, quartiere IV circoscrizione, della superficie commerciale di 45,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

In stabile di 3 piani fuori terra, ubicazione centro storico, esposizione est, la bottega deposito in oggetto si sviluppa al piano terra (prima elevazione fuori terra), vano unico privo di servizi; l'edificio nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione, le facciate storiche non presentano necessità di restauri imminenti; la bottega in oggetto, dotata di unica apertura sul fronte strada, presenta finiture interne e serramenti di qualità scadente, l'impiantistica elettrica è da rivedere.

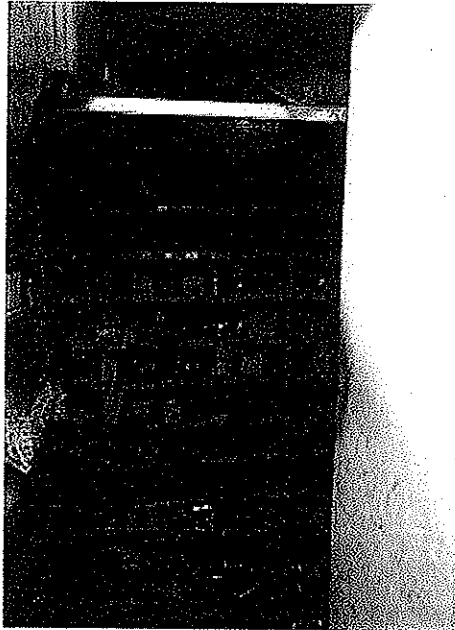
In relazione all'art.10 del DPR n. 633/1972, in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile che risulta essere immobile strumentale ad un'attività commerciale, la vendita non è soggetta ad IVA, ma essendo la vendita ad opera di una ditta titolare di partita IVA sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da indicare nell'atto di vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 224 particella 179 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, scheda 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe II, consistenza 36 mq, rendita 1.660,31 Euro, indirizzo catastale: Via Cesareo 9, piano: Terra, intestato a [REDACTED] VOLTURA D'UFFICIO del 04/01/2007 repertorio n. 68729 - MODIFICA ATTO COSTITUTIVO
Coerenze: a nord Sub 17 stesso proprietario, ad est Via Cesareo, a sud mappale 180, ad ovest altri proprietari stesso stabile
il sub 16 e il sub 17 catastalmente distinti, nei fatti sono collegati all'interno attraverso un piccolo varco ricavato nella muratura di confine, e sono utilizzati attualmente come un unico locale deposito con accesso dal sub 17

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.





varco di comunicazione con il civico 11

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Paesi della provincia di Messina tra cui Milazzo e Taormina, Catania, Reggio Calabria). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Messina.



individuazione intero immobile



individuazione accesso al civico 9

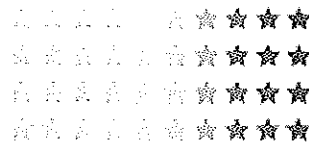
COLLEGAMENTI

tram distante 500m

autobus distante 100m

autostrada distante 1000m

ferrovia distante 1000m



aeroporto distante 15Km

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 1000m

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING IN FERRO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La bottega deposito con altezza interna di m 4,40 si sviluppa su circa 36 mq utili in un unico vano. Non è dotata di servizi igienici e impianto idrico. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale in discrete condizioni, i pavimenti in ceramica monocottura in cattive condizioni, gli infissi esterni in alluminio senza vetrocamera con saracinesca in ferro. L'impianto elettrico a tubazioni esterne in PVC secondo le norme CEI.

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: saracinesca realizzate in ferro

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: porta finestra realizzati in alluminio

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in solaio in laterocemento

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: esterno, la tensione è di 220V conformità: da rivedere

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: solaio costruita in laterocemento

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

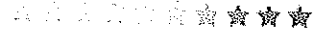
☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in mattoni pieni

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



travi: costruite in cemento armato



CLASSE ENERGETICA:



[124,5852 KWh/m²/anno]

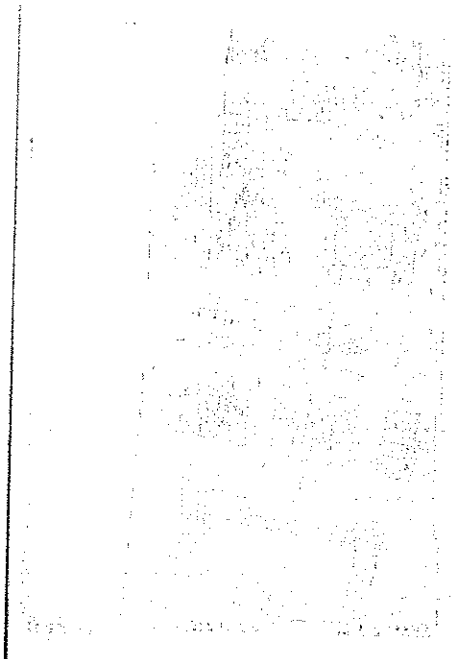
Certificazione APE N. 530852 registrata in data 21/09/2018

CONSISTENZA:

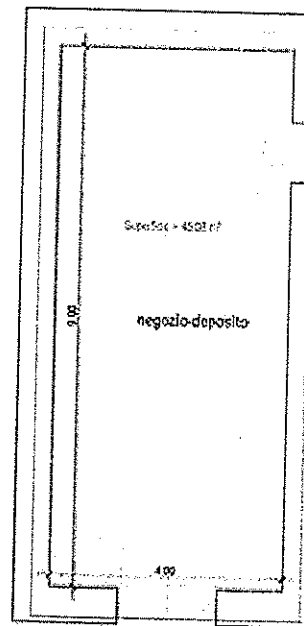
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda piano terra	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00



estratto di mappa



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prezzo di mercato al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in MESSINA CENTRO TRA TRIBUNALE E TIRONE E ZONA GRAVITELLI per immobili analoghi a quello in oggetto, ovvero negozi e botteghe di carattere storico.

Per superficie lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e



perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, in questo caso assenti, calcolati in base alla norma di riferimento.

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti, e le loro caratteristiche, con l'oggetto della stima.

In ottemperanza al metodo comparativo di cui si diceva sopra, si sono effettuate indagini presso agenzie immobiliari, notai e presso i proprietari di abitazioni in zona, onde accertare se nell'ultimo periodo fossero avvenute delle vendite di immobili, con caratteristiche confrontabili all'appartamento in oggetto, e a che prezzo unitario al metro quadro si fossero realizzate queste cessioni. Questi valori venali ottenuti possono servire come orientamento, seppure indicativo, ai fini della nostra stima. Pertanto si sono ottenuti dei valori al mq per immobili con caratteristiche simili, ovvero negozi in zona centrale tra tribunale e gravitelli, in palazzi storici, oscillanti tra

€ 1250 e € 1850 in base alla posizione e alle condizioni dell'immobile; trattandosi di piano terra con discreta posizione nei pressi di vie centralissime, ma con carenze di finiture e impiantistiche, si ritiene di non scostarsi dalla realtà determinando il più probabile valore venale al mq in € 1.700 ritenendo tale immobile di fascia medio-alta se in condizioni ottimali e successivamente di applicare un deprezzamento percentuale in base ai costi necessari per colmare le carenze individuate.

Applicando quindi il criterio comparativo della stima sintetica, ed avendo fissato in € 1.700 al mq il valore medio dell'appartamento, moltiplicandolo per la superficie convenzionale di vendita o di stima si ottiene il valore del corpo.

Considerando lo stato complessivo dell'immobile, con riferimento sia ai fattori valorizzanti, sia ai fattori deprezzanti, risulta necessario fissare una certa percentuale di deprezzamento pari al 3%, poichè si dovranno affrontare spese non eccessive ma rilevanti per il ripristino delle perfette condizioni dell'immobile (pitturazione interna e, revisione impianti idrico, elettrico e termico).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 1.700,00 = 76.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pitturazione interna e, revisione impianti idrico, elettrico e termico	-6.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.380,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.380,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo tra l'immobile oggetto di stima e immobili di analoghe caratteristiche nella zona interessata. Individuazione del prezzo di mercato per vendite di immobili con eguali caratteristiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: La Macchia, Grimaldi immobiliare, Boncasa immobiliare, Italcasa, Italimprese srl, Remax AG. Quattropareti,



osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Trovit.it, Immobiliare.it, Casa.it, mitula.it, Nestoria.it, Idealista.it

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	negozio	45,00	0,00	70.380,00	70.380,00
				70.380,00 €	70.380,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendoci un unico accesso è impossibile qualsiasi tipo di divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.880,00**

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: **€. 10.482,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.200,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 198,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 290/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MESSINA via Cesareo 11, frazione centro storico, quartiere IV circoscrizione, della superficie commerciale di 45,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

In stabile di 3 piani fuori terra, ubicazione centro storico, esposizione est, la bottega deposito in oggetto si sviluppa al piano terra (prima elevazione fuori terra), vano unico privo di servizi: l'edificio nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione, le facciate storiche non presentano necessità di restauri imminenti; la bottega in oggetto, dotata di unica apertura sul fronte strada, presenta finiture interne e serramenti di qualità scadente, l'impiantistica elettrica è da rivedere. All'interno del vano è presente un soppalco in ferro per tutta la superficie.

In relazione all'art.10 del DPR n. 633/1972, in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile che risulta essere immobile strumentale ad un'attività commerciale, la vendita non è soggetta ad IVA, ma essendo la vendita ad opera di una ditta titolare di partita IVA sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da indicare nell'atto di vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 224 particella 179 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, scheda 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 11, consistenza 38 mq, rendita L.752.54 Euro, indirizzo catastale: via Cesareo 11, piano: terra, intestato a [redacted] derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 04/01/2007 repertorio n. 68729 - MODIFICA ATTO COSTITUTIVO

Coerenze: a nord altra proprietà stesso stabile, ad est Via Cesareo, a sud sub 16 stesso proprietario, ad ovest altri proprietari stesso stabile il sub 16 e il sub 17 catastalmente distinti, nei fatti sono collegati all'interno attraverso un piccolo varco ricavato nella muratura di confine, e sono utilizzati attualmente come un unico locale deposito con accesso dal sub 17

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data della valutazione:	29/10/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Catastato come negozio, utilizzato come deposito, risulta comunicante attraverso un varco al confinante sub 16 al n.9 di via Cesareo, stessa proprietà.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 15/02/2000 a firma di Notaio Maria Zummo ai nn. rep.66017 di repertorio, iscritta il 17/02/2000 a Messina ai nn. 3813/432, a favore di Banca di Roma Società per Azioni, contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore, derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 120.000.

Importo capitale: € 60.000.

Durata ipoteca: anni 5.

La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.224 part.179/17(ex2).

La [REDACTED] ha mutato la denominazione in [REDACTED] con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/04/2014 a firma di Notaio Bernardo Maiorana ai nn. rep.8977 di repertorio, iscritta il 29/04/2014 a Messina ai nn. 9415/821, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, società cooperativa per azioni, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000 €.

Importo capitale: 180.000 €.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.24 part.179/17(ex2).

La [REDACTED] ha mutato la denominazione in [REDACTED] con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/10/2015 a firma di Riscossione Sicilia s.p.a. ai nn. rep.344 di repertorio, iscritta il 23/10/2015 a Messina ai nn. 26488/3039, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a., contro [REDACTED] (così in nota), derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 482.577,56.

Importo capitale: € 241.288,78.



La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.224 part.179/17(ex2).

La [redacted] ha mutato la denominazione in [redacted] con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/08/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MESSINA cf 97064630839 ai nn. rep.2570 di repertorio, trascritta il 09/10/2017 a Messina ai nn. 23916/18539, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni, contro [redacted] derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.224 part.179/17(ex2)

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:	€. 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 198,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	15

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di vendita (dal 13/03/2000), con atto stipulato il 13/03/2000 a firma di notaio Maria Zummo ai nn. rep. 66069 di repertorio, trascritto il 14/03/2000 a Messina ai nn. 5932/5010, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare a piano terra in Messina Via Cesareo n.11 isolato 184/a, in catasto partita 1049081 al fg.224, part.179, sub.17(ex2).

La [redacted] ha mutato la denominazione in [redacted] con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di divisione tra i coeredi [redacted] successivo alla successione della madre ([redacted]), con atto stipulato il 28/07/1989 a firma di Notaio Giuseppe Terranova ai nn. rep. 21005 di repertorio, registrato il 04/08/1989 a Modica ai nn. 1863, trascritto il 11/08/1989 a Modica ai nn. 21764/18155, in forza di Atto di divisione tra i coeredi [redacted] successivo alla successione della madre

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Atto di compravendita dell'immobile rep.66069 (vedi allegato) pag.742 art.6:

"In ottemperanza a quanto previsto della legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 L.4/1/1968 n.15, la parte alienante, da me ammonita sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, attesta che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati



anteriormente al 1 settembre 1967"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002 e 858/2003, l'immobile ricade in zona A2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 Zone A2: urbane di interesse ambientale Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade gran parte degli edifici storicamente ed artisticamente più significativi, comprese le zone circostanti. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalle regole del Piano Borzi, il quale rispettava i siti dei principali monumenti sopravvissuti al terremoto e definiva in funzione di essi il tracciato viario principale. Oggetto di conservazione è pertanto il tessuto urbano ed edilizio, con le principali caratteristiche di altezza e di finitura degli edifici. Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazioni delle destinazioni d'uso, previa autorizzazione o concessione edilizia. Nei lotti liberi è ammessa, previo rilascio di concessione edilizia corredata da favorevole parere della Soprintendenza B.C.A., la nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: $\cdot I_f = mc/mq$ 5,00 Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: $\cdot m$ 14,50; con 4 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari: a) le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature devono essere di pietra non levigata o di cemento boccardato; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita; b) i balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata, sono ammesse le solette in c.a. intonacate e di esiguo spessore (max cm. 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml. 1,00. essi devono avere soltanto ringhiere in ferro battuto e/o lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale; c) le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili; d) i serramenti esterni, portoni, finestre, portefinestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono permessi avvolgibili in legno mentre sono esclusi avvolgibili in plastica e tende alla veneziana o simili; e) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto; f) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né sovrapporsi alla cortina muraria dello stesso; g) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti, nonché le insegne a bandiera ed i cartelloni pubblicitari ubicati sulle terrazze degli edifici. E' ammessa la trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo per interi edifici, con imposta delle falde alla sommità dei parapetti pieni se esistenti, pendenza massima di 30° e colmo ad altezza non superiore a m 2,40 dalla quota di imposta. I sottotetti come sopra realizzati saranno pertinenze non residenziali delle unità immobiliari sottostanti o a livello preesistenti ed a queste permanentemente collegate. Non sono ammessi timpani sui prospetti e variazioni di pendenza per ogni singola falda. Eventuali parti scoperte organicamente ed architettonicamente coerenti con la progettazione della complessiva copertura dovranno essere sistemate a verde. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.24 delle presenti norme. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A..



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Atto di compravendita dell'immobile rep.66069 (vedi allegato) pag.542 art.6:

"In ottemperanza a quanto previsto della legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 L.4/1/1968 n.15, la parte alienante, da me ammonita sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, attesta che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al 1 settembre 1967"

In virtù di questa dichiarazione agli atti non è possibile risalire ad una ipotetica licenza edilizia della quale non si dispongono elementi per la sua individuazione negli archivi comunali, In virtù di questa dichiarazione agli atti non è possibile risalire ad una ipotetica licenza edilizia della quale non si dispongono elementi per la sua individuazione negli archivi comunali, pertanto il giudizio di conformità edilizia è espresso sulla planimetria catastale. La vendita può essere effettuata ugualmente.

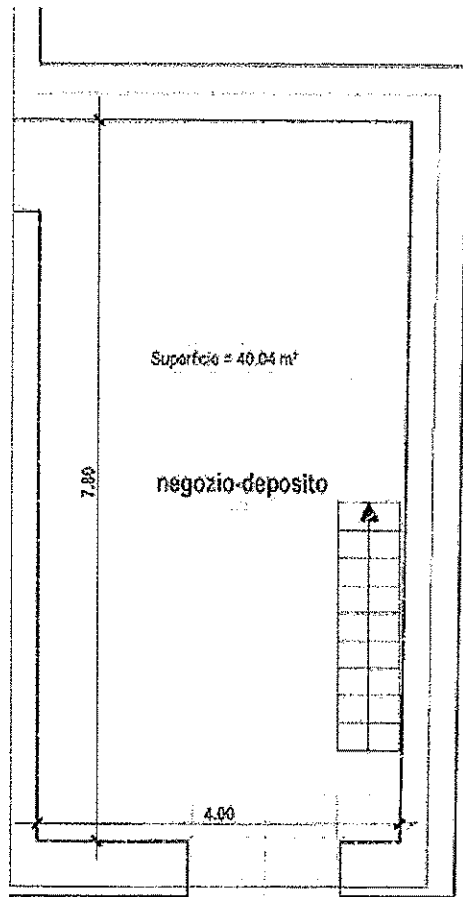
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

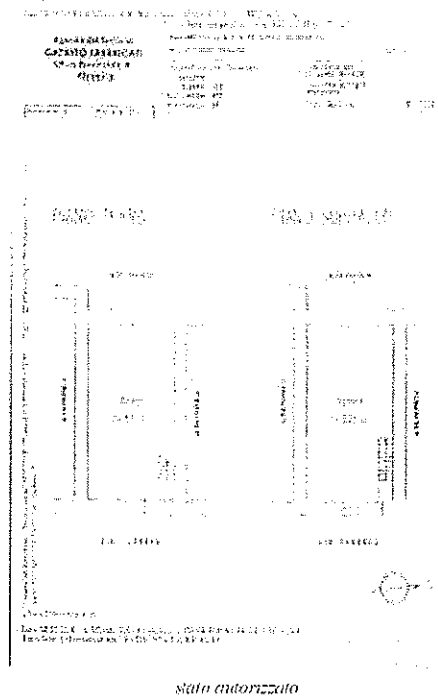
(normativa di riferimento: legge n. 47/1985 art.40)

L'immobile risulta **conforme**.





stato di fatto



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura varco comunicante con sub 16 , via cesareo 9 (normativa di riferimento: D.L.78/2010 e D.L.50/2017)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura varco in muratura di mq 2

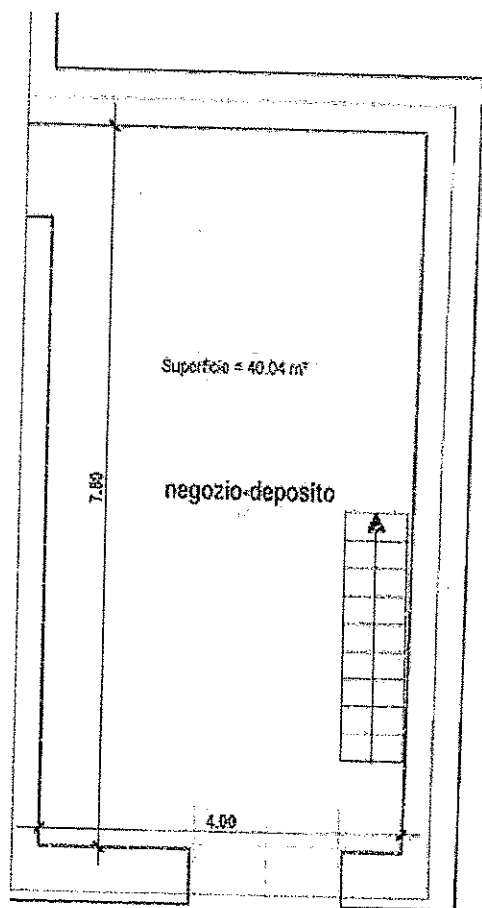
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

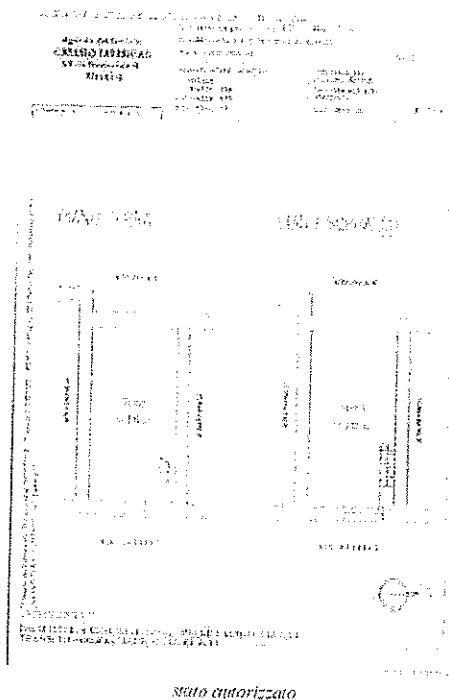
- chiusura varco in muratura di mq 2: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





stato di fatto



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: legge n. 47/1985 art.40)

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme.



BENI IN MESSINA VIA CESAREO 11, FRAZIONE CENTRO STORICO, QUARTIERE IV
CIRCOSCRIZIONE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MESSINA via Cesareo 11, frazione centro storico, quartiere IV circoscrizione, della superficie commerciale di 45,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

In stabile di 3 piani fuori terra, ubicazione centro storico, esposizione est, la bottega deposito in oggetto si sviluppa al piano terra (prima elevazione fuori terra), vano unico privo di servizi; l'edificio nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione, le facciate storiche non presentano necessità di restauri imminenti; la bottega in oggetto, dotata di unica apertura sul fronte strada, presenta finiture interne e serramenti di qualità scadente, l'impiantistica elettrica è da rivedere. All'interno del vano è presente un soppalco in ferro per tutta la superficie.

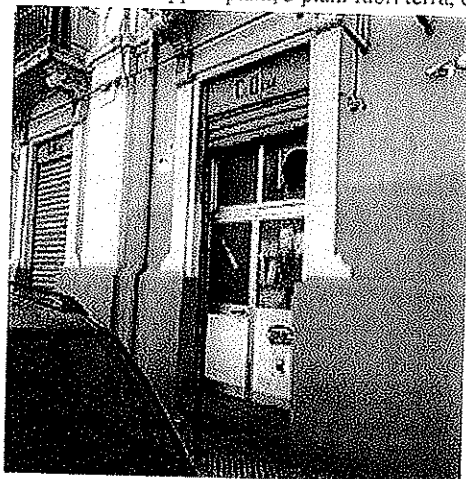
In relazione all'art.10 del DPR n. 633/1972, in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile che risulta essere immobile strumentale ad un'attività commerciale, la vendita non è soggetta ad IVA, ma essendo la vendita ad opera di una ditta titolare di partita IVA sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da indicare nell'atto di vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 224 particella 179 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, scheda 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 11, consistenza 38 mq, rendita 1.752,54 Euro, indirizzo catastale: via Cesareo 11, piano: terra, intestato a [redacted] derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 04/01/2007 repertorio n. 68729 - MODIFICA ATTO COSTITUTIVO

Coerenze: a nord altra proprietà stesso stabile, ad est Via Cesareo, a sud sub 16 stesso proprietario, ad ovest altri proprietari stesso stabile il sub 16 e il sub 17 catastalmente distinti, nei fatti sono collegati all'interno attraverso un piccolo varco ricavato nella muratura di confine, e sono utilizzati attualmente come un unico locale deposito con accesso dal sub 17

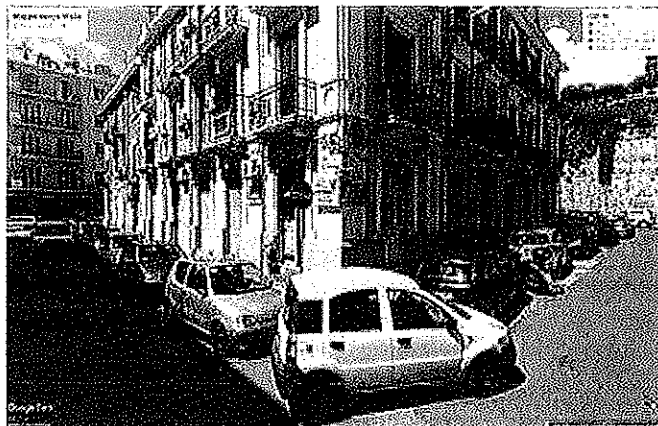
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



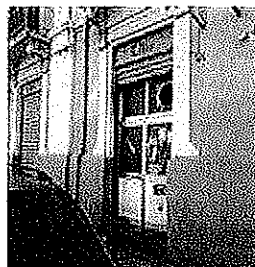
DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Paesi della provincia di Messina tra cui Milazzo e Taormina, Catania, Reggio Calabria). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Messina.



individuazione intero immobile



individuazione negozio-bottega al civico 11 di via Cesareo

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- negozi al dettaglio
- farmacie

- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 15Km
- autobus distante 100m
- autostrada distante 1000m
- ferrovia distante 1000m
- tram distante 500m
- porto distante 1000m

- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆
- ☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La bottega deposito con altezza interna di m 4,40 si sviluppa su circa 31 mq utili in un unico vano.



Non è dotata di servizi igienici e impianto idrico. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale in discrete condizioni, i pavimenti in ceramica monocottura in cattive condizioni, gli infissi esterni in alluminio senza vetrocamera con saracinesca in ferro. L'impianto elettrico a tubazioni esterne in PVC secondo le norme CEI. All'interno del vano è presente un soppalco in ferro per tutta la superficie, posto in modo tale che l'altezza utile del piano terra sia di m 2,10 e quella del soppalco di m 2,20, altezze adatte al solo ed esclusivo utilizzo di deposito.

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: saracinesca realizzate in ferro

☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: porta finestra realizzati in alluminio

☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in solaio in laterocemento

☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco

☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: esterno, la tensione è di 220V conformità: da rivedere

☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: solaio costruita in laterocemento

☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in mattoni pieni

☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[92,6901 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 530855 registrata in data 21/09/2018

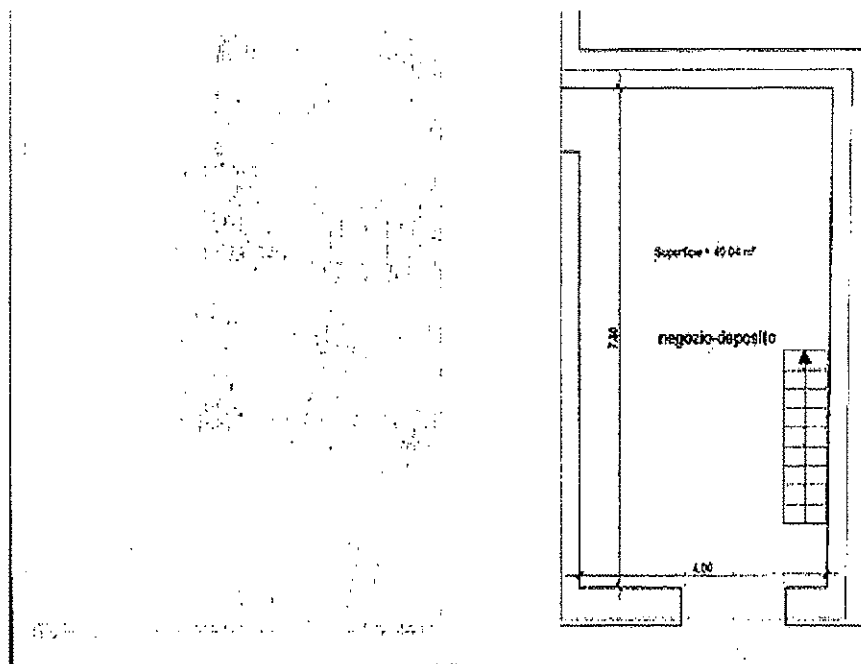
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda piano terra	40,20	x	100 %	=	40,20
superficie netta soppalco	32,00	x	15 %	=	4,80
Totale:	72,20				45,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prezzo di mercato al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in MESSINA CENTRO TRA TRIBUNALE E TIRONE E ZONA GRAVITELLI per immobili analoghi a quello in oggetto, ovvero negozi e botteghe di carattere storico .

Per superficie lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolati in base alla norma di riferimento.

In questo caso si è tenuto conto del 15% della superficie calpestabile del soppalco e dell'intera superficie del piano terra

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti, e le loro caratteristiche, con l'oggetto della stima.

In ottemperanza al metodo comparativo di cui si diceva sopra, si sono effettuate indagini presso agenzie immobiliari, notai e presso i proprietari di abitazioni in zona, onde accertare se nell'ultimo periodo fossero avvenute delle vendite di immobili, con caratteristiche confrontabili all'appartamento in oggetto, e a che prezzo unitario al metro quadro si fossero realizzate queste cessioni. Questi valori venali ottenuti possono servire come orientamento, seppure indicativo, ai fini della nostra stima.



Pertanto si sono ottenuti dei valori al mq per immobili con caratteristiche simili, ovvero negozi in zona centrale tra tribunale e gravitelli, in palazzi storici, oscillanti tra

€ 1250 e € 1850 in base alla posizione e alle condizioni dell'immobile; trattandosi di piano terra con discreta posizione nei pressi di vie centralissime, ma con carenze di finiture e impiantistiche, si ritiene di non scostarsi dalla realtà determinando il più probabile valore venale al mq in € 1.700 ritenendo tale immobile di fascia medio-alta se in condizioni ottimali e successivamente di applicare un deprezzamento percentuale in base ai costi necessari per colmare le carenze individuate.

Applicando quindi il criterio comparativo della stima sintetica, ed avendo fissato in € 1.700 al mq il valore medio dell'appartamento, moltiplicandolo per la superficie convenzionale di vendita o di stima si ottiene il valore del corpo.

Considerando lo stato complessivo dell'immobile, con riferimento sia ai fattori valorizzanti, sia ai fattori deprezzanti, risulta necessario fissare una certa percentuale di deprezzamento pari al 8%, poichè si dovranno affrontare spese non eccessive ma rilevanti per il ripristino delle perfette condizioni dell'immobile (pitturazione interna e, revisione impianti idrico, elettrico e termico).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Valore superficie principale: 45,00 x 1.700,00 = 76.500,00

DECRETAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pitturazione interna e, revisione impianti idrico, elettrico e termico	-6.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.380,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.380,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo tra l'immobile oggetto di stima e immobili di analoghe caratteristiche nella zona interessata. Individuazione del prezzo di mercato per vendite di immobili con eguali caratteristiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: La Macchia, Grimaldi immobiliare, Boncasa immobiliare, Italcasa, Italimprese srl, Remax AG. Quattropareti, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Trovit.it, Immobiliare.it, Casa.it, mitula.it, Nestoria.it, Idealista.it

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	negozio	45,00	0,00	70.380,00	70.380,00
				70.380,00 €	70.380,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendoci un unico accesso è impossibile qualsiasi tipo di divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 69.880,00

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: **€. 10.482,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.200,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 198,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 58.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 290/2017

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MESSINA Via Macri 15-17, frazione centro storico, quartiere IV circoscrizione, della superficie commerciale di 88,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

In stabile di 3 piani fuori terra, ubicazione centro storico, esposizione nord-ovest, il negozio in oggetto si sviluppa al piano terra (prima elevazione fuori terra), vano aperto al pubblico con doppio ingresso, zona deposito dotata di due accessi dall'esterno, più servizi igienici; l'edificio nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione, le facciate storiche non presentano necessità di restauri imminenti; il negozio in oggetto è dotato di quattro aperture sul fronte strada, presenta finiture interne e serramenti di qualità scadente, l'impiantistica elettrica e idrica è da rivedere. I servizi igienici sono carenti e in cattivo stato di conservazione.

In relazione all'art.10 del DPR n. 633/1972, in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile che risulta essere immobile strumentale ad un'attività commerciale, la vendita non è soggetta ad IVA, ma essendo la vendita ad opera di una ditta titolare di partita IVA sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da indicare nell'atto di vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 224 particella 179 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, scheda I, zona censuaria I, categoria C/1, classe 11, consistenza 35 mq, rendita 1.614,19 Euro, indirizzo catastale: Via Macri 15-17, piano: Terra, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2017

Coerenze: a nord via Macri, ad est androne condominio stesso stabile, a sud cortile stesso stabile e altro proprietario, ad ovest Via degli Angeli

In catasto risulta al civico 15-17, in realtà l'immobile comprende altri due ingressi al civico 19 di via Macri e al Civico 1 di Via degli Angeli. Gli accessi dai civici 15-17 sono chiusi con saracinesche fisse e l'accesso al negozio avviene dal civico 19. I numeri civici 15-17 sono utilizzati come deposito del negozio che nei fatti è aperto al pubblico al civico 19.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.000,00
Data della valutazione:	29/10/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata, stipulata il 20/01/2003 a firma di Notaio Maria Zummo ai nn. rep.67382 di repertorio, iscritta il 21/01/2003 a Messina ai nn. 1596/142, a favore di Banca di Roma Società per Azioni, contro [REDACTED] derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 200.000.

Importo capitale: € 100.000.

Durata ipoteca: anni 10.

La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.224 part.179/5(ora 18).

-la particella 179/5 è stata soppressa ed è stata variata in 179/18 in atti dal 05/05/2016 VARIAZIONE DA OPIFICIO IN NEGOZIO. -la [REDACTED]

[REDACTED] con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 28/04/2014 a firma di Notaio Bernardo Maiorana ai nn. rep.8977 di repertorio, iscritta il 29/04/2014 a Messina ai nn. 9415/821, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, società cooperativa per azioni, contro [REDACTED], derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000 €.

Importo capitale: 180.000 €.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.224 part.179/5(ora 18).

-la particella 179/5 è stata soppressa ed è stata variata in 179/18 in atti dal 05/05/2016 VARIAZIONE DA OPIFICIO IN NEGOZIO. -la [REDACTED]

[REDACTED] con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

ipoteca legale attiva, stipulata il 21/10/2015 a firma di Riscossione Sicilia s.p.a. ai nn. rep.344 di repertorio, iscritta il 23/10/2015 a Messina ai nn. 26488/3039, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a., contro [REDACTED] (così in nota), derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 482.577,56.

Importo capitale: € 241.288,78.

La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.224 part.179/5(ora 18).



-la particella 179/5 è stata soppressa ed è stata variata in 179/18 in atti dal 05/05/2016 VARIAZIONE DA OPIFICIO IN NEGOZIO

con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/08/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MESSINA cf 97064630839 ai nn. rep.2570 di repertorio, trascritta il 09/10/2017 a Messina ai nn. 23916/18539, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni, contro derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero immobile in catasto fg.224 part.179/5(ora 18).

-la particella 179/5 è stata soppressa ed è stata variata in 179/18 in atti dal 05/05/2016 VARIAZIONE DA OPIFICIO IN NEGOZIO

con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

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:	€. 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.059,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	83,44

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di vendita (dal 20/01/2003), con atto stipulato il 20/01/2003 a firma di notaio Maria Zummo ai nn. rep. 67381 di repertorio, trascritto il 21/01/2003 a Messina ai nn. 1595/1385, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare a piano terra in Messina Via Macri n.15-17, in catasto al fg.224, part.179, sub18(ex5).

La con Atto rep.68729 notaio Maria Zummo (vedi Allegato)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di Successione testamentaria della sorella con atto stipulato il 22/06/1978 a firma di Ufficio Successioni di Messina ai nn. 14 vol.1427 di repertorio, trascritto il 24/10/1978 a Messina ai nn. 18784/17635, in forza di Successione testamentaria della sorella

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Atto di compravendita dell'immobile rep.67381 (vedi allegato) pag.266 art.6:



"In ottemperanza a quanto previsto della legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, la parte alienante, consapevole delle responsabilità penali richiamate dall'art.76 dello stesso D.P.R., attesta che i lavori di costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto sono stati iniziati anteriormente al 1 settembre 1967".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002 e 858/2003, l'immobile ricade in zona A2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 Zone A2: urbane di interesse ambientale Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade gran parte degli edifici storicamente ed artisticamente più significativi, comprese le zone circostanti. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalle regole del Piano Borzi, il quale rispettava i siti dei principali monumenti sopravvissuti al terremoto e definiva in funzione di essi il tracciato viario principale. Oggetto di conservazione è pertanto il tessuto urbano ed edilizio, con le principali caratteristiche di altezza e di finitura degli edifici. Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazioni delle destinazioni d'uso, previa autorizzazione o concessione edilizia. Nei lotti liberi è ammessa, previo rilascio di concessione edilizia corredata da favorevole parere della Soprintendenza B.C.A., la nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = mc/mq$ 5,00 Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: \bullet m 14,50; con 4 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di caratteristico-artistico. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari: a) le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature devono essere di pietra non levigata o di cemento bocciardato; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita; b) i balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata, sono ammesse le solette in c.a. intonacate e di esiguo spessore (max cm. 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml. 1,00. essi devono avere soltanto ringhiere in ferro battuto e/o lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale; c) le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili; d) i serramenti esterni, portoni, finestre, portefinestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono permessi avvolgibili in legno mentre sono esclusi avvolgibili in plastica e tende alla veneziana o simili; e) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto; f) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né sovrapporsi alla cortina muraria dello stesso; g) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti, nonché le insegne a bandiera ed i cartelloni pubblicitari ubicati sulle terrazze degli edifici. È ammessa la trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo per interi edifici, con imposta delle falde alla sommità dei parapetti pieni se esistenti, pendenza massima di 30° e colmo ad altezza non superiore a m 2,40 dalla quota di imposta. I sottotetti come sopra realizzati saranno pertinenze non residenziali delle unità immobiliari sottostanti o a livello preesistenti ed a queste permanentemente collegate. Non sono ammessi timpani sui prospetti e variazioni di pendenza per ogni singola falda. Eventuali parti scoperte organicamente ed architettonicamente coerenti con la progettazione della complessiva copertura dovranno essere sistemate a verde. Sono consentite



variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.24 delle presenti norme . Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Atto di compravendita dell'immobile rep.67381 (vedi allegato) pag.266 art.6:

"In ottemperanza a quanto previsto della legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, la parte alienante, consapevole delle responsabilità penali richiamate dall'art.76 dello stesso D.P.R., attesta che i lavori di costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto sono stati iniziati anteriormente al 1 settembre 1967".

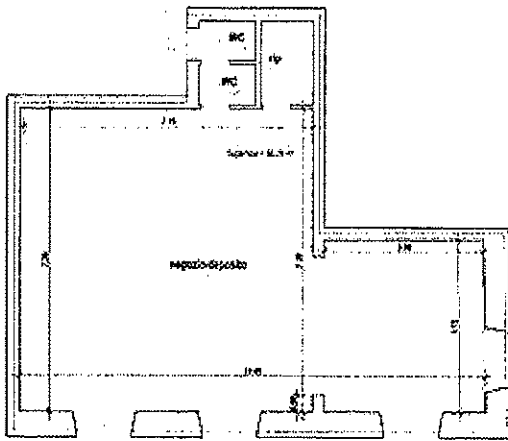
In virtù di questa dichiarazione agli atti non è possibile risalire ad una ipotetica licenza edilizia della quale non si dispongono elementi per la sua individuazione negli archivi comunali. In virtù di questa dichiarazione agli atti non è possibile risalire ad una ipotetica licenza edilizia della quale non si dispongono elementi per la sua individuazione negli archivi comunali, pertanto il giudizio di conformità edilizia è espresso sulla planimetria catastale. La vendita può essere effettuata ugualmente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

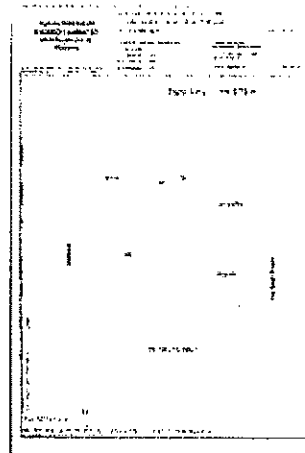
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: legge n. 47/1985 art.40)

L'immobile risulta conforme.



stato di fatto



stato autorizzato

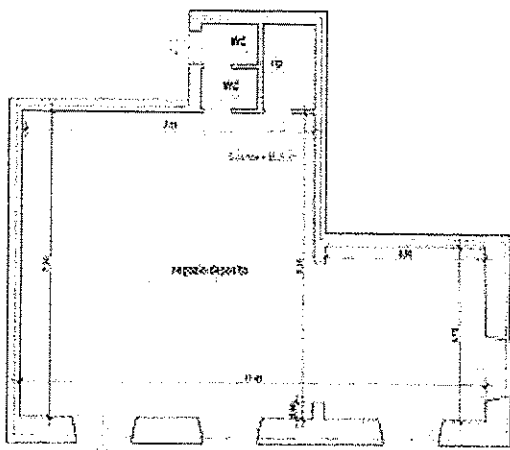
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

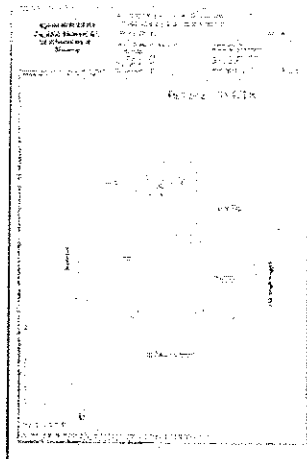
(normativa di riferimento: D.L.78/2010 e D.L.50/2017)

L'immobile risulta conforme.





stato di fatto



stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: legge n. 47/1985 art.40)

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme.

BENI IN MESSINA VIA MACRÌ 15-17, FRAZIONE CENTRO STORICO, QUARTIERE IV
CIRCOSCRIZIONE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MESSINA Via Macrì 15-17, frazione centro storico, quartiere IV circoscrizione, della superficie commerciale di 88,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

In stabile di 3 piani fuori terra, ubicazione centro storico, esposizione nord-ovest, il negozio in oggetto si sviluppa al piano terra (prima elevazione fuori terra), vano aperto al pubblico con doppio ingresso, zona deposito dotata di due accessi dall'esterno, più servizi igienici; l'edificio nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione, le facciate storiche non presentano necessità di restauri imminenti; il negozio in oggetto è dotato di quattro aperture sul fronte strada, presenta finiture interne e serramenti di qualità scadente, l'impiantistica elettrica e idrica è da rivedere. I servizi igienici sono carenti e in cattivo stato di conservazione.



In relazione all'art.10 del DPR n. 633/1972, in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile che risulta essere immobile strumentale ad un'attività commerciale, la vendita non è soggetta ad IVA, ma essendo la vendita ad opera di una ditta titolare di partita IVA sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da indicare nell'atto di vendita.

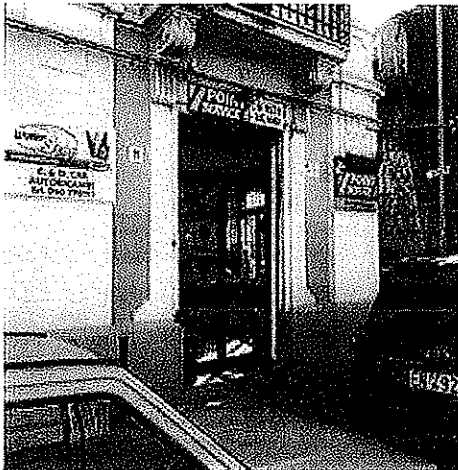
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 224 particella 179 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, scheda 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 11, consistenza 35 mq, rendita 1.614,19 Euro, indirizzo catastale: Via Macri 15-17, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2017

Coerenze: a nord via Macri, ad est androne condominio stesso stabile, a sud cortile stesso stabile e altro proprietario, ad ovest Via degli Angeli

In catasto risulta al civico 15-17, in realtà l'immobile comprende altri due ingressi al civico 19 di via Macri e al Civico 1 di Via degli Angeli. Gli accessi dai civici 15-17 sono chiusi con saracinesche fisse e l'accesso al negozio avviene dal civico 19. I numeri civici 15-17 sono utilizzati come deposito del negozio che nei fatti è aperto al pubblico al civico 19.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



ingresso al negozio dal civico 19 di via Macri



interno negozio, zona aperta al pubblico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Paesi della provincia di Messina tra cui Milazzo e Taormina, Catania, Reggio Calabria). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Messina.





individuazione intero immobile, incrocio tra via Mueri e via Degli Angeli



individuazione negozio al civico 15-17-19 di via mueri

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- farmacie
- negozi al dettaglio

☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 15Km
- autobus distante 100m
- autostrada distante 1000m
- ferrovia distante 1000m
- porto distante 1000m
- tram distante 500m

☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale con altezza interna di m 3,70 si sviluppa su circa 76 mq utili divisi nel modo seguente: zona aperta al pubblico circa mq 20; zona deposito circa mq 50; zona servizi circa mq 6. I servizi igienici e l'impianto idrico si presentano in cattive condizioni. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale in discrete condizioni, i pavimenti in ceramica monocottura in cattive condizioni, gli infissi esterni in alluminio senza vetrocamera con saracinesca in ferro. L'impianto elettrico a tubazioni esterne in PVC secondo le norme CEI. La dotazione impiantistica nel suo complesso risulta carente. Nella zona servizi



si notano macchie di umidità.

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: saracinesca realizzate in ferro

☆☆☆☆

infissi esterni: porta finestra realizzati in alluminio

☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in solaio in laterocemento

☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco

☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: esterno, la tensione è di 220V conformità: da rivedere

☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: solaio costruita in laterocemento

☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in mattoni pieni

☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[78,7706 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 530857 registrata in data 21/09/2018

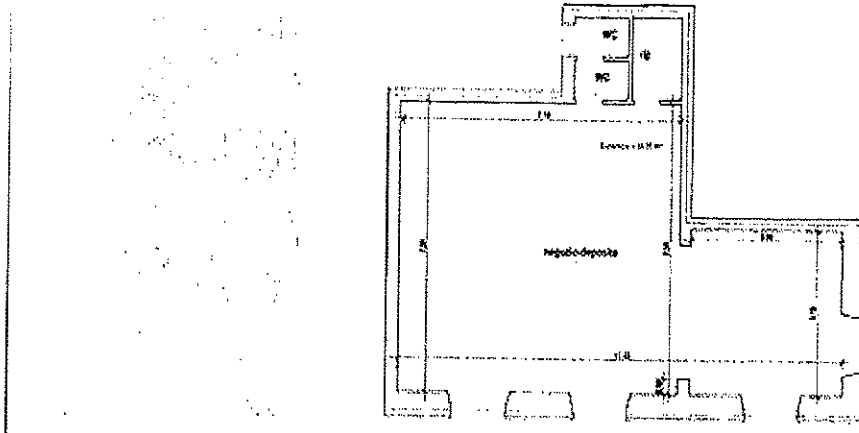
CONSISTENZA:

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
superficie lorda	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prezzo di mercato al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in MESSINA CENTRO TRA TRIBUNALE E TIRONE E ZONA GRAVITELLI per immobili analoghi a quello in oggetto, ovvero negozi e botteghe di carattere storico.

Per superficie lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, in questo caso assenti, calcolati in base alla norma di riferimento.

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti, e le loro caratteristiche, con l'oggetto della stima.

In ottemperanza al metodo comparativo di cui si diceva sopra, si sono effettuate indagini presso agenzie immobiliari, notai e presso i proprietari di abitazioni in zona, onde accertare se nell'ultimo periodo fossero avvenute delle vendite di immobili, con caratteristiche confrontabili all'appartamento in oggetto, e a che prezzo unitario al metro quadro si fossero realizzate queste cessioni. Questi valori venali ottenuti possono servire come orientamento, seppure indicativo, ai fini della nostra stima. Pertanto si sono ottenuti dei valori al mq per immobili con caratteristiche simili, ovvero negozi in zona centrale tra tribunale e gravitelli, in palazzi storici, oscillanti tra

€ 1250 e € 1850 in base alla posizione e alle condizioni dell'immobile; trattandosi di piano terra con discreta posizione nei pressi di vie centralissime, ma con carenze di finiture e impiantistiche, si ritiene di non scostarsi dalla realtà determinando il più probabile valore venale al mq in € 1.700 ritenendo tale immobile di fascia medio-alta se in condizioni ottimali e successivamente di applicare un deprezzamento percentuale in base ai costi necessari per colmare le carenze individuate.

Applicando quindi il criterio comparativo della stima sintetica, ed avendo fissato in € 1.700 al mq il valore medio dell'appartamento, moltiplicandolo per la superficie convenzionale di vendita o di stima si ottiene il valore del corpo.



Considerando lo stato complessivo dell'immobile, con riferimento sia ai fattori valorizzanti, sia ai fattori deprezzanti, risulta necessario fissare una certa percentuale di deprezzamento pari al 5%, poiché si dovranno affrontare spese non eccessive ma rilevanti per il ripristino delle perfette condizioni dell'immobile (pitturazione interna e, revisione impianti idrico, elettrico e termico).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Valore superficie principale: 88,00 x 1.700,00 = 149.600,00

DECRETI E ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pitturazione interna e, revisione impianti idrico, elettrico e termico	-7.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.120,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.120,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo tra l'immobile oggetto di stima e immobili di analoghe caratteristiche nella zona interessata. Individuazione del prezzo di mercato per vendite di immobili con eguali caratteristiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: La Macchia, Grimaldi immobiliare, Boncasa immobiliare, Italcasa, Italimprese srl, Remax AG. Quattropareti, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Trovit.it, Immobiliare.it, Casa.it, mitula.it, Nestoria.it, Idealista.it

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	negozio	88,00	0,00	142.120,00	142.120,00
				142.120,00 €	142.120,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendoci 4 accessi, di cui 3 su Via Macri e 1 su Via Degli Angeli, si ritiene possibile una divisione dell'immobile in oggetto fino a 3 unità immobiliari tra loro separate.

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: € 142.120,00

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: € 21.318,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.500,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 302,00


Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 119.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 290/2017

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

 appartamento a MESSINA Via Santa Marta isolato 162 pal H, frazione centro storico, quartiere IV circoscrizione, della superficie commerciale di **119,90** mq per la quota di:


- 500/1000 di piena proprietà 
- 500/1000 di piena proprietà 

In stabile di 2 piani fuori terra, ubicazione centrale, non panoramico, esposizione sud- est-ovest, l'appartamento in oggetto si sviluppa al piano terra (prima elevazione fuori terra), 4 vani più servizi (cucina indipendente, doppio wc e ripostiglio esterno), piccolo disimpegno di distribuzione ambienti, terrazzo esterno pavimentato. Struttura in muratura portante, l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione nel suo complesso; scala condominiale, androne, vano scala della palazzina e portone d'ingresso hanno finiture mediocri. Il fabbricato di vecchia costruzione fa parte di un complesso di edilizia economica e popolare anni 50. E' dotato di impianto citofonico, ha una scala condominiale che consente il collegamento ai vari piani secondo la tipologia detta "in linea". L'accesso agli appartamenti avviene attraverso pianerottoli al chiuso. L'impiantistica è da revisionare. I marmi delle scale sono in buone condizioni. L'appartamento in se è stato rimodernato verso il 2000 e presenta finiture discrete. Sono state apportate dagli attuali proprietari piccole modifiche migliorative interne rispetto alla planimetria originaria catastata.

In relazione all'art.10 del DPR n. 633/1972, in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile che risulta essere ad uso abitativo, essendo oggettivamente trascorsi più di 5 anni dalla ultimazione della costruzione, la vendita non è soggetta ad IVA.

Essendo inoltre la vendita ad opera di un privato non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 31, scala pal H, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 230 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, partita 33416, scheda 12732222, zona censuaria I, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via santa marta, piano: terra, intestato a  derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a nord con giardinetto int.32 e androne gabbia scala - ad est con stradella interna - ad ovest con giardinetto int.28 - a sud con giardinetti int.19 e 20

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,90 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: €. 146.135,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 122.000,00
Data della valutazione: 29/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

La vendita riguarda l'intero 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/08/2017 a firma di Tribunale di Messina ai nn. rep.1405 di repertorio, iscritta il 11/08/2017 a Messina ai nn. 20232/2337, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, società cooperativa per azioni, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 202.955,65.

La formalità è riferita solamente a immobile in catasto fg.230, particella n.14, sub 1, .

La formalità riguarda anche altri immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/02/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MESSINA cf 97064630839 ai nn. rep.583/2018 di repertorio, trascritta il 29/03/2018 a Messina ai nn. 7263/5556, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.2, IMMOBILE in catasto fg.230, part.14, sub 1, abitazione A4, 6 vani. Indirizzo: Via Santa Marta piano terra.

Relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] La formalità riguarda anche altri immobili

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:

L'amministratore, contattato via PEC non ha fornito le informazioni richieste.

Il condomino esecutato afferma verbalmente di essere in debito verso il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1997), con atto stipulato il 29/07/1997 a firma di notaio Maria Zummo ai nn. rep.64455 di repertorio, trascritto il 31/07/1997 a Messina ai nn. 18172/15735, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a immobile in catasto fg.230, part.14/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Atto di compravendita dell'immobile rep.64455 (vedi allegato) pag.440 art.6:

"In ottemperanza a quanto previsto della legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 l. 4/1/1968 n.15, la parte alienante, da me ammonita sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, attesta che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al 1 settembre 1967".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione genio civile ai sensi della L. 2/2/1964 n.64 N. 22026, intestata a [REDACTED] per lavori di inserimento di un telaio in acciaio e realizzazione di un'apertura al piano terra del fabbricato in muratura in mattoni pieni a 2 elev. f.t., rilasciata il 26/10/1998 con il n. prot.22026 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere interne strutturali

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002 e 858/2003, l'immobile ricade in zona B5b. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Zone "B5" - Di recupero. Comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione. Si distinguono due sottozone: • B5a: a prevalente presenza di edilizia abusiva a carattere stagionale; • B5b: a prevalente presenza di edilizia degradata. Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art. 20 delle presenti norme. I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b. Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse



aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b. I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri: Indice di fabbricabilità territoriale: • B5a : $it = 1,2$ mc/mq. • B5b : $it = 3,00$ mc/mq. Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico: • B5a :m 7,50 con 2 piani fuori terra • B5b :m 11,00 con 3 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.24 delle presenti norme. Nelle zone B5a o parti di esse, ricadenti all'interno della fascia di cui all'art. 15 lett.a) della L.R. n. 78/76, non è consentita alcuna nuova edificazione o incremento dell'edificato, esistente e pertanto, in esse, l'indice di edificabilità territoriale applicabile è pari a quello già esistente. In sede di redazione dei Piani Esecutivi dovrà tenersi conto della eventuale non ammissibilità alla sanatoria di singoli immobili ai sensi della normativa vigente, ivi compreso il decimo comma dell'Art. 23 della L.R. n° 37/85. Le evenienze di tale specie, potranno sia ridurre l'ambito dell'intervento esecutivo, sia incrementare la disponibilità per futuri progetti di urbanizzazione dei siti occupati dagli immobili ritenuti insanabili. A tal uopo, lo studio dello stato di fatto dell'ambito da sottoporre al progetto esecutivo dovrà tenere conto degli immobili che hanno le caratteristiche della sanabilità. Gli immobili così esclusi dall'ambito dell'intervento esecutivo saranno considerati zona B5 nel senso che nessun intervento edilizio di qualsiasi tipo può ritenersi ammissibile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di un piccolo ripostiglio esterno in muratura.

(normativa di riferimento: legge n. 47/1985 art.40)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino situazione originaria tramite demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino della situazione originaria tramite demolizione: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata demolita una parete nella zona ingresso ed è stato aperto un varco tra ingresso e soggiorno (normativa di riferimento: D.L.78/2010 e D.L.50/2017)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica al catasto per la variazione planimetrica

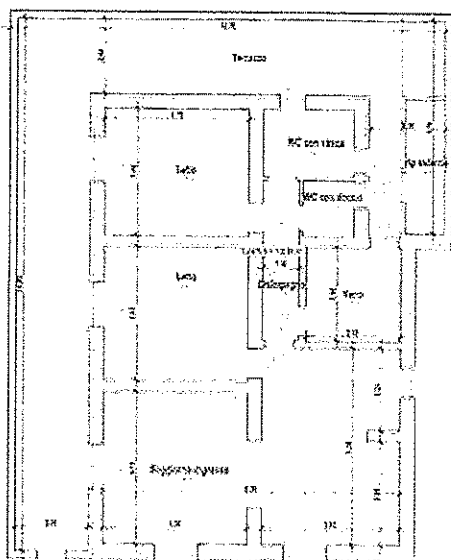
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

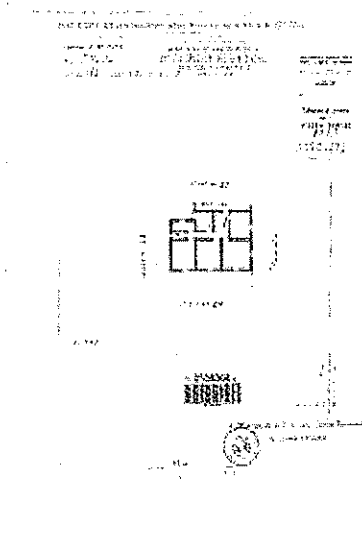
- pratica catastale per la variazione planimetrica: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi





stato di fatto



stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: legge n. 47/1985 art.40)
L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano le certificazioni degli impianti (normativa di riferimento: 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamento impianto elettrico con rilascio di relativa certificazione di conformità da parte del tecnico abilitato e reperimento della documentazione relativa alla caldaia esistente attualmente smarrita dal proprietario

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- verifica e adeguamento impianti e rilascio delle certificazioni di conformità alle norme: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico e termosantario

BENI IN MESSINA VIA SANTA MARTA ISOLATO 162 PAL H, FRAZIONE CENTRO



STORICO, QUARTIERE IV CIRCOSCRIZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Santa Marta isolato 162 pal H, frazione centro storico, quartiere IV circoscrizione, della superficie commerciale di **119,90** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

In stabile di 2 piani fuori terra, ubicazione centrale, non panoramico, esposizione sud-est-ovest, l'appartamento in oggetto si sviluppa al piano terra (prima elevazione fuori terra), 4 vani più servizi (cucina indipendente, doppio wc e ripostiglio esterno), piccolo disimpegno di distribuzione ambienti, terrazzo esterno pavimentato. Struttura in muratura portante, l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione nel suo complesso; scala condominiale, androne, vano scala della palazzina e portone d'ingresso hanno finiture mediocri. Il fabbricato di vecchia costruzione fa parte di un complesso di edilizia economica e popolare anni 50. E' dotato di impianto citofonico, ha una scala condominiale che consente il collegamento ai vari piani secondo la tipologia detta "in linea". L'accesso agli appartamenti avviene attraverso pianerottoli al chiuso. L'impiantistica è da revisionare. I marmi delle scale sono in buone condizioni. L'appartamento in se è stato rimodernato verso il 2000 e presenta finiture discrete. Sono state apportate dagli attuali proprietari piccole modifiche migliorative interne rispetto alla planimetria originaria catastata.

In relazione all'art.10 del DPR n. 633/1972, in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile che risulta essere ad uso abitativo, essendo oggettivamente trascorsi più di 5 anni dalla ultimazione della costruzione, la vendita non è soggetta ad IVA.

Essendo inoltre la vendita ad opera di un privato non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 31, scala pal H, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 230 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, partita 33416, scheda 12732222, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via santa marta, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a nord con giardinetto int.32 e androne gabbia scala - ad est con stradella interna - ad ovest con giardinetto int.28 - a sud con giardinetti int.19 e 20

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.





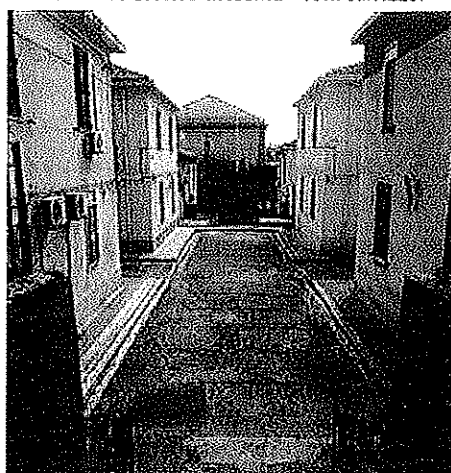
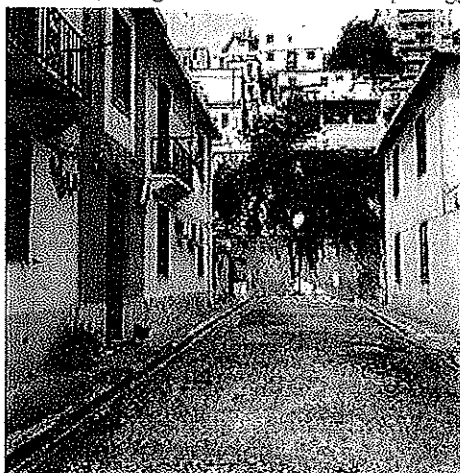
ingresso soggiorno



terrazzino esterno

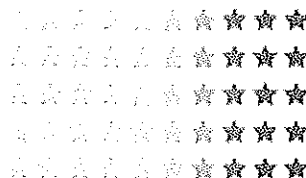
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Paesi della provincia di Messina tra cui Milazzo e Taormina, Catania, Reggio Calabria). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico messina - colli sarrizzo.



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 15 km
- autobus distante 200m
- autostrada distante 2 km
- porto distante 2 km
- tram distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento con altezza interna di m 2,70 si sviluppa su circa 86 mq utili + terrazzo , ed è così suddiviso:

ingresso - soggiorno mq 37 - primo WC con vasca mq 4,50 - secondo WC con doccia mq 2,10 - Cucina mq 6,50 - Camera da Letto mq 14,40 - Camera da Letto mq 13,60 - disimpegno mq 4,30 - ripostiglio esterno mq 4 - terrazzo su due lati mq 51.

Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale, i pavimenti in ceramica monocottura, i rivestimenti del WC e della cucina in ceramica monocottura colorata e posti in opera fino ad un'altezza di metri 2, i sanitari in ceramica, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera. L'impianto elettrico sottotraccia in tubi in PVC corrugati e secondo le norme CEI. L'impianto idrico sottotraccia con tubi in PVC di adeguate dimensioni. Gli scarichi sono realizzati con duplice tubazione, una per le acque nere e una per le acque meteoriche. Queste ultime sono disperse nelle caditoie stradali, mentre quelle fognarie sono convogliate nella locale fognatura comunale che passa sulla via santa marta. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma e radiatori in alluminio tutto funzionante e di pompe di calore per la climatizzazione estiva funzionanti. L'acqua calda sanitaria è fornita dalla caldaia stessa. La documentazione dell'impianto non è reperibile in quanto il proprietario ha dichiarato di averla smarrita, pertanto nel calcolo delle prestazioni energetiche dell'appartamento si è tenuto conto di un impianto simulato. Sono visibili tracce di umidità su gran parte delle pareti perimetrali segno di infiltrazioni condensa e muffa dovuta alla carenza di ricambio d'aria. Sono anche visibili all'esterno sulle facciate delle scrostature della finitura sintomo di possibili lievi infiltrazioni dalle pareti. L'appartamento è dotato di impianto citofonico e impianto di videosorveglianza con telecamere esterne. Nella complessità la dotazione impiantistica è alta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura interna	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> a taglio termico realizzati in alluminio, con persiane oscuranti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizi pieni e semipieni con coibentazione in scarsa , il rivestimento è realizzato in intonaco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in cartongesso, macchie di condensa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> ad ante realizzato in alluminio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzato in	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



alluminio

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: laterale con rivestimento in marmo

☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

antenna collettiva: tradizionale conformità: si

☆☆☆☆☆☆☆☆

antifurto: videosorveglianza ; il combinatore telefonico è si conformità: si

☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: videocitofono conformità: si

☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: pompe di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in split conformità: si

☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: si

☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: conformità: si

☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: si

☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: si

☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: caldaia a combustione autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: solai costruita in c.a.

☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: muratura continua sottoterra costruite in laterizi

☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: c.a.

☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in murature in mattoni

☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in c.a. e acciaio

☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA.



[87,5689 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 5300862 registrata in data 21/09/2018

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*

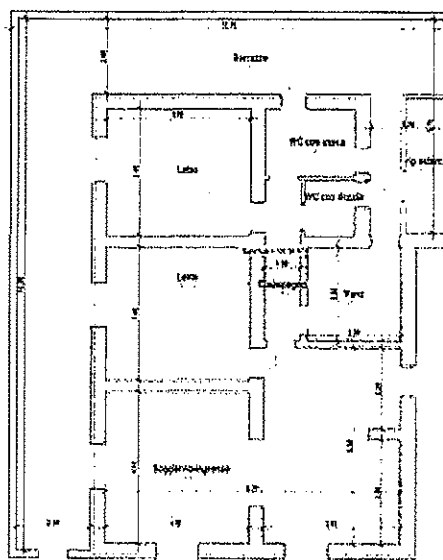
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie lorda appartamento	109,00	x	100 %	=	109,00
superficie lorda terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
superficie lorda terrazzo rimanente oltre i primi 25mq	34,00	x	10 %	=	3,40



Totale:

168,00

119,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prezzo di mercato al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in MESSINA CENTRO VIA SANTA MARTA BASSA per immobili analoghi a quello in oggetto, ovvero residenze economiche e popolari di carattere storico, opportunamente rimodernate.

Per superficie lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, in questo caso assenti, calcolati in base alla norma di riferimento. Il terrazzo comprensivo dei muri perimetrali viene considerato al 30% per i primi 25mq e al 10% per i restanti mq oltre i 25.

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti, e le loro caratteristiche, con l'oggetto della stima.

In ottemperanza al metodo comparativo di cui si diceva sopra, si sono effettuate indagini presso agenzie immobiliari, notai e presso i proprietari di abitazioni in zona, onde accertare se nell'ultimo periodo fossero avvenute delle vendite di immobili, con caratteristiche confrontabili all'appartamento



in oggetto, e a che prezzo unitario al metro quadro si fossero realizzate queste cessioni. Questi valori venali ottenuti possono servire come orientamento, seppure indicativo, ai fini della nostra stima. Pertanto si sono ottenuti dei valori al mq per immobili con caratteristiche simili, ovvero appartamenti in zona centrale via Santa Marta, in palazzi storici di edilizia economica e popolare degli anni 40-50, oscillanti tra € 800 e € 1500 in base alla posizione e alle condizioni dell'immobile; trattandosi di piano terra con discreta posizione nei pressi di vie centralissime, ma con buone finiture e dotazioni impiantistiche, si ritiene di non scostarsi dalla realtà determinando il più probabile valore venale al mq in € 1.300 ritenendo tale immobile di fascia medio-alta se in condizioni ottimali e successivamente di applicare un deprezzamento percentuale in base ai costi necessari per colmare le carenze individuate.

Applicando quindi il criterio comparativo della stima sintetica, ed avendo fissato in € 1.300 al mq il valore medio dell'appartamento, moltiplicandolo per la superficie convenzionale di vendita o di stima si ottiene il valore del corpo.

Considerando lo stato complessivo dell'immobile, con riferimento sia ai fattori valorizzanti, sia ai fattori deprezzanti, risulta necessario fissare una certa percentuale di deprezzamento pari al 4%, poiché si dovranno affrontare spese non eccessive per il ripristino delle perfette condizioni dell'immobile (pitturazione interna e ripristino parti di facciata ammalorate).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,90 x 1.300,00 = 155.870,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pitturazione interne di pareti e soffitti previa stuccatura delle parti ammalorate	-3.117,40
ripristino parti di facciata ammalorate	-3.117,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 149.635,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 149.635,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo tra l'immobile oggetto di stima e immobili di analoghe caratteristiche nella zona interessata. Individuazione del prezzo di mercato per vendite di immobili con eguali caratteristiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: La Macchia, Grimaldi immobiliare, Boncasa immobiliare, Italcasa, Italimprese srl, Remax AG. Quattropreti, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Trovit.it, Immobiliare.it, Casa.it, mitula.it, Nestoria.it, Idealista.it

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	119,90	0,00	149.635,20	149.635,20
				149.635,20 €	149.635,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è possibile dividere l'appartamento in quanto è dotato di un solo ingresso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 146.135,20

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: € 21.920,28

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.500,00

Riduzione per arrotondamento: € 714,92

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 122.000,00

data 29/10/2018

il tecnico incaricato
LUCA D'AMICO

