



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Armaleo Domenico

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. La Cava Francesco

CF:LCVFNC70M17F158V

con studio in MESSINA (ME) VIA SANTA CECILIA, IS. 103

telefono: 0902402589

email: archlacava@libero.it

PEC: francesco.lacava@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GIARDINI NAXOS Contrada Bruderi - "Residence Portofino" - Corpo C snc, della superficie commerciale di **133,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta unifamiliare composta al piano terra da: cucina-soggiorno, bagno, balcone, area esterna con tettoia e corte; piano primo da disimpegno, bagno, ripostiglio, n. 2 camere da letto, bagno e n. 2 balconi; piano secondo (sottotetto): unico vano con bagno. Al piano S1 diparte la scala di accesso all'immobile. I vari piani sono collegati da una scala interna. All'interno l'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli impianti, da collaudare, sono in sufficiente stato manutentvo. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e gas. Esternamente l'immobile, si presenta in buone condizioni manutentive. L'accesso avviene dall'area interna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2026 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.363,45 Euro, indirizzo catastale: VIA TEVERE n. SN, piano: T-1- 2-S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: N-O con area comune, N-E e S-o con immobile altra ditta, mentre a S-E con strada di previsione PRG.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B box singolo a GIARDINI NAXOS Contrada Bruderi - "Residence Portofino" - Corpo C snc, della superficie commerciale di **53,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattadi di un unico vano box con annesso locale lavanderia. L'accesso avviene sia dalla scala interna all'immobile, sia dalla rampa che confina con l'area esterna comune. All'interno il box si presenta complessivamente in pessime condizioni manutentive, dovute alla presenza di umidità di risalita. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli impianti, da collaudare, sono in sufficiente stato manutentvo. Il Box è dotato di impianto elettrico e idrico. Esternamente l'immobile, si presenta in discrete condizioni manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2026 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 43 mq, rendita 210,97 Euro, indirizzo catastale: VIA TEVERE n. SN Piano S1, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: N-O con rampa di accesso, N-E e S-O garage altra ditta e S-E Terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	187,39 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:	€ 178.901,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.950,00
Data della valutazione:	08/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Attualmente oltre alla debitrice [REDACTED], sono altresì presenti: [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] (mamma dei due fratelli) nata in [REDACTED]. Tutti con la residenza in detto immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2007 a firma di Notar Terranova Grazia Maria Rita ai nn. 31947/14806 di repertorio, registrata il 08/06/2007 a Messina ai nn. 3985 serie 1T, iscritta il 11/06/2007 a Messina ai nn. 24659/7226, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, contro Raiti Pietro S.r.l. con sede in Piedimonte Etneo, derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €3.920.000,00.

Importo capitale: €1.960.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su NCT al Fgl. 4 part. 1924 e 1926. .

A Margine si rileva Annotamento di Frazionamento n. 665 del 17/02/2009 mediante il quale su fgl. 4 part. 2026/41 e 2026/42 risulta gravare quota di mutuo di €258.000,00 di cui €129.000,00 per sorte capitale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 21/03/2022 a Corte d'Appello Messina ai nn. 898, trascritta il 11/04/2022 a Messina ai nn. 9497/7659, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a., contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2009), con atto stipulato il 27/10/2009 a firma di Notar Terranova Grazia Maria Rita, trascritto il 12/11/2009 a Messina ai nn. 26380.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al NCEU al fgl. 4 part. 2026 subb. 41 e 42..

La società Raiti Pietro S.r.l. ha effettuato prima della vendita del 27/10/2009, una variazione n. 159467.1/2008 in atti dal 06/06/2008 dove le part.ile 1924 e 1926 del fgl. 4 venivano soppresse per dare origine alla particella 2026 del fgl. 4, la quale viene portata in carico a Partita 1. Con nota da Costituzione n. 5947.1/2008 in atti dal 24/12/2008 (prot. n. ME0385992) sulla stessa si rilevano accatastati fabbricati di nuova costruzione distinti al NCEU al fgl. 4 part. 2026/41 e 2026/42 regolarmente classati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Barbaro Vincenzo per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 27/02/2000 fino al 15/02/2006), trascritto il 10/04/2003 a Messina ai nn. 8038.

Il titolo è riferito solamente a terreno sito nel Comune di Giardini Naxos al fgl. 4 part. 76.

Non si rileva trascritta la relativa accettazione eredità.

Barbaro Felicia per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 27/02/2000 fino al 15/02/2006), trascritto il 10/04/2003 a Messina ai nn. 8038.

Il titolo è riferito solamente a terreno sito nel Comune di Giardini Naxos al fgl. 4 part. 76.

Non si rileva trascritta la relativa accettazione eredità.

Raiti Pietro S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006 fino al 27/10/2009), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notar Terranova Grazia Maria Rita, trascritto il 22/02/2006 a Messina ai nn. 4125.

Il titolo è riferito solamente a terreno distinto alle part. 1924 e 1926 del fgl. 4.

I Sigg. Barbaro Vincenzo e Barbaro Felicia hanno effettuato prima della vendita del 15/02/2006, una variazione per frazionamento n. 139388.1/2005 in atti dal 04/11/2005 dove la part. 76 del fgl. 4 veniva soppresa per dare origine anche alle particelle 1924 e 1926 del fgl. 4.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Atto di convenzione N. **prot. 13834**, intestata a Atto di convenzione tra Comune di Giardini Naxos e Raiti Pietro, per lavori di Costruzione di 24 alloggi in appartamenti e villette, presentata il 13/05/2005 con il n. rep. 24 di protocollo

Concessione edilizia N. **21**, intestata a Raiti Pietro Srl, per lavori di Realizzazione di n. 24 alloggi in



appartamenti e villette a schiera lotto 9, rilasciata il 11/09/2006 con il n. 21 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 4 part. l. 1924 e 1926

D.I.A. variante in corso d'opera **N. Prot. 29712**, intestata a Raiti Pietro Srl, per lavori di Realizzazione di n. 24 alloggi in appartamenti e villette a schiera lotto 9, presentata il 22/12/2008 con il n. 29712 di protocollo

Fine lavori **N. 3281**, intestata a Raiti Pietro Srl, per lavori di Realizzazione di n. 24 alloggi in appartamenti e villette a schiera lotto 9, presentata il 09/02/2009 con il n. 3281 di protocollo

Agibilità **N. 41**, intestata a Raiti Pietro Srl, per lavori di Realizzazione di n. 24 alloggi in appartamenti e villette a schiera lotto 9, agibilità del 13/08/2010 con il n. 41 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona C2 - azzonamento (Zona di espansione urbana). Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità edil. fond. 2 mc/mq; Lotto minimo 1000 mq; Rapporto di copertura 1/3; n. piani f.t. 3 e H max 11 mt.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Terra: realizzazione di una tettoia con struttura in legno sulla corte di pertinenza. Piano Secondo (sottotetto): nell'intero vano adibito a ripostiglio è stato realizzato un bagno (da ripristinare a lavatoio) e sono stati rimossi i tramezzi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCIA in sanatoria previo verifica calcoli statici e costi di ripristino lavatoio al p.2°.: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 4 Part. 2026 sub. 41

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa con rappresentazione dello stato di fatto: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 4 Part. 2026 sub. 41

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS CONTRADA BRUDERI - "RESIDENCE PORTOFINO" - CORPO
C SNC



VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GIARDINI NAXOS Contrada Bruderi - "Residence Portofino" - Corpo C snc, della superficie commerciale di **133,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta unifamiliare composta al piano terra da: cucina-soggiorno, bagno, balcone, area esterna con tettoia e corte; piano primo da disimpegno, bagno, ripostiglio, n. 2 camere da letto, bagno e n. 2 balconi; piano secondo (sottotetto): unico vano con bagno. Al piano S1 diparte la scala di accesso all'immobile. I vari piani sono collegati da una scala interna. All'interno l'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli impianti, da collaudare, sono in sufficiente stato manutentivo. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e gas. Esternamente l'immobile, si presenta in buone condizioni manutentive. L'accesso avviene dall'area interna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2026 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.363,45 Euro, indirizzo catastale: VIA TEVERE n. SN, piano: T-1- 2-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: N-O con area comune, N-E e S-o con immobile altra ditta, mentre a S-E con strada di previsione PRG.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	mediocre	
scuola media superiore	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	nella media	
porto distante 3 km	buono	
autobus distante 1 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	



stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

al di sopra della media 

pavimentazione esterna: realizzata in gres

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in gres

al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in gres

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: da collaudare

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da collaudare

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sopra della media 

solai: soletta in cemento armato in opera

al di sopra della media 

CLASSE ENERGETICA:



[98,84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221213-083032-61024 registrata in data 13/12/2022

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
abitazione p.t.	52,79	x	100 %	=	52,79
balcone p.t.	8,16	x	30 %	=	2,45
tettoia aperta in legno p.t.	34,00	x	35 %	=	11,90
corte p.t.	28,80	x	10 %	=	2,88
abitazione p.l	52,78	x	100 %	=	52,78
balcone p.l	11,00	x	0,3 %	=	0,03



sottotetto-deposito	30,00	x	35 %	=	10,50
corte accesso scala PS1	3,40	x	10 %	=	0,34
Totale:	220,93				133,67

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (09/12/2022)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.900,00

agenzia 100case (09/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

espansione casa ag. immobiliare (09/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio attribuito alla stima finale, con metodo sintetico-comparativo è prodotto dalla media dei valori riscontrati dalle varie fonti di informazione ottenute, considerando lo stato di manutenzione della struttura, degli impianti, pertanto si è così definito il valore medio di 1300,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,67 x 1.300,00 = **173.768,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 173.768,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 173.768,40**

BENI IN GIARDINI NAXOS CONTRADA BRUDERI - "RESIDENCE PORTOFINO" - CORPO
C SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GIARDINI NAXOS Contrada Bruderi - "Residence Portofino" - Corpo C snc, della superficie commerciale di **53,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattadi di un unico vano box con annesso locale lavanderia. L'accesso avviene sia dalla scala interna all'immobile, sia dalla rampa che confina con l'area esterna comune. All'interno il box si



presenta complessivamente in pessime condizioni manutentive, dovute alla presenza di umidità di risalita. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli impianti, da collaudare, sono in sufficiente stato manutentivo. Il Box è dotato di impianto elettrico e idrico. Esternamente l'immobile, si presenta in discrete condizioni manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2026 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 43 mq, rendita 210,97 Euro, indirizzo catastale: VIA TEVERE n. SN Piano S1, piano: S1, intestato a XXXXXXXXXX, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: N-O con rampa di accesso, N-E e S-O garage altra ditta e S-E Terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	mediocre	
scuola media superiore	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	nella media	
porto distante 3 km	buono	
autobus distante 1 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	al di sopra della media	
<i>solai</i> : soletta in cemento armato in opera	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	mediocre	
<i>infissi esterni</i> : anta a battente realizzati in	nella media	



alluminio

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in gres

scarso 

portone di ingresso: serranda metallica realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: rulli meccanici

nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: da collaudare

al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare

nella media 

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
Garage	52,78	x	100 %	=	52,78
rampa accesso	18,85	x	5 %	=	0,94
Totale:	71,63				53,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (09/12/2022)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 860,00

agenzia 100case (09/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

espansione casa ag. immobiliare (09/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio attribuito alla stima finale, con metodo sintetico-comparativo è prodotto dalla media dei valori riscontrati dalle varie fonti di informazione ottenute, considerando lo stato di manutenzione della struttura, degli impianti, pertanto si è così definito il valore medio di 600,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 53,72 x 600,00 = **32.233,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.233,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.233,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore medio attribuito alla stima finale, con metodo sintetico-comparativo è prodotto dalla media dei valori riscontrati dalle varie fonti di informazione ottenute, considerando lo stato di manutenzione della struttura, degli impianti, pertanto si è così definito il valore medio di 1300,00 €/mq. per l'immobile residenziale e €600,00 per il garage.

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: Agenzia 100case, Agenzia Minutoli Giuseppe, osservatori del mercato immobiliare immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari , ed inoltre: FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)

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	villa singola	133,67	0,00	173.768,40	173.768,40
B	box singolo	53,72	0,00	32.233,50	32.233,50
				206.001,90 €	206.001,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile non divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 20.600,19**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 178.901,71**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€ 8.945,09
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 6,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.950,00

data 08/02/2023

il tecnico incaricato
Arch. La Cava Francesco

