



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**380/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unieredit S.p.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Danilo Maffa

CUSTODE:

Dott. Massimo Salomone

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 10/05/2018

creata con Tribù Office



TECNICO INCARICATO:

**LETTERIO OTERI**

CF: TROLTR81P28F158B

con studio in MESSINA (ME) VIA NAZIONALE, 178 - MILI MARINA

telefono: 0908969130

email: geom.letteriooteri@alice.it

PEC: letterio.oteri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 380/2016

## LOTTO 1

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

**A** **Abitazione unifamiliare** a MESSINA Via Sorbarella 27, frazione Vill. Cumia Superiore, della superficie commerciale di **100,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di immobile adibito a civile abitazione, posto ai piani terra e primo di uno stabile adibito ad uso residenziale. L'unità immobiliare in esame alle date dei sopralluoghi si presentava in cattivo stato di manutenzione con importanti segni di danneggiamento alle finiture. (All. 6).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 129 particella 45 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: VIA SORBARELLA n. 27, piano: T-1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 26/02/2018 protocollo n. ME0040237 in atti dal 28/02/2018 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6524.1/2018)

Coerenze: L'immobile oggetto di perizia confina a Nord con la Via Sorbarella, a Est con la Via Palazzo, a Sud e a Ovest con immobili di altre ditte.

La variazione di cui sopra è stata redatta dallo scrivente C.T.U. per rappresentare correttamente lo stato dei luoghi nella planimetria catastale. (All. 4.3 - 4.4 - 4.5).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,96 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.090,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.500,00
Data della valutazione:	10/05/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

Servitù di passaggio, stipulata il 17/11/1981 a firma di Notaio Guido Monforte ai nn. 48147/7545 di repertorio, registrata il 26/11/1981 a Messina ai nn. 8972, a favore di [REDACTED] e suoi aventi causa - Proprietari fabbricato limitrofo, contro [REDACTED] e suoi aventi causa, derivante da Atto di vendita.

Nell'atto sopra citato si legge "Il retrostante terreno è gravato della servitù di passaggio, per la lunghezza di un metro lungo la stessa casa, a favore del limitrofo fabbricato di proprietà [REDACTED]". Tale fascia di terreno trova collocazione nella corte a livello del piano primo così come riportato negli elaborati grafici. Tale servitù è stata poi riportata anche nell'atto di compravendita rogato a favore dell'attuale esecutato. (All. 4.1 - 4.2 - 9).

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/04/2006 a firma di Notaio Arrigo Antonino ai nn. 194034/23946 di repertorio, iscritta il 05/04/2006 a Messina ai nn. 14476/5000, a favore di Banco di Sicilia S.p.A. - Palermo C.F. 05102070827, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 40000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 27/05/2010 a firma di Serit Sicilia S.p.A. ai nn. 92651/2009 di repertorio, iscritta il 29/06/2010 a Messina ai nn. 20924/3603, a favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione - C.F. 04739330829, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 59384,80.

Importo capitale: 29692,40.

All'interno dell'atto sono trattate tre unità immobiliari delle quali solo una è oggetto della presente relazione

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/12/2012 a firma di Riscossione Sicilia S.p.A. ai nn. 11674/2012 di repertorio, iscritta il 14/12/2012 a Messina ai nn. 31820/2935, a favore di Riscossione sicilia S.p.A. - C.F. 00833920150, contro [REDACTED], derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 96555,94.

Importo capitale: 48777,97.

All'interno dell'atto sono trattate tre unità immobiliari delle quali solo una è oggetto della presente relazione

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/12/2016 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 2869/2016 di repertorio, trascritta il 29/12/2016 a Messina ai nn. 33580/25796, a favore di Unicredit S.p.A. - C.F. 00348170101, contro [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
Ulteriori avvertenze:	
Essendo un immobile indipendente non è incluso in condominio.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/03/1993 a firma di Notaio Antonino Arrigo ai nn. 106105 di repertorio, trascritto il 16/04/1993 a Messina ai nn. 9630/8154, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna delle opere previste nel progetto indicato sono state eseguite dalla ditta allora proprietaria e l'immobile, come si evince dalla descrizione della sua consistenza riportata nell'atto di compravendita rogato a favore dell'esecutato, è stato trasferito senza che le opere di detto progetto siano state eseguite.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 7126/1982, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di Consolidamento e la manutenzione straordinaria di una casa per abitazione sita in Messina - Vill. Cumia Sup. Via Palazzo, presentata il 19/02/1982, rilasciata il 23/09/1982 con il n. 7126/1982 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Si precisa che è stata reperita l'attestazione di avvenuta presentazione ai sensi dell'art. 2 della L.R. 135/1982 inviato dall'Ufficio del Genio Civile di Messina. Non si è rinvenuta alcuna dichiarazione di inizio lavori e le conseguenti dichiarazioni di fine lavori. (All. 5.2).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presa d'atto ex art. 4 D.D.R. 686/2002 e 858/2003, l'immobile ricade in zona A3 - Zona del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si riporta l'estratto delle Norme di Attuazione per la zona di interesse: "Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza B.C.A. . Detto Nulla Osta non è necessario esclusivamente per gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici ricadenti all'interno delle zone A2 ed A3 e comunque non vincolati ai sensi della Legge 1089/39. Nelle Zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente

art. Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana denominata il "Tirone" e nell'insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e ambientale della valle della "Badiazza". E' prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell'immobile. In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni: a) nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali; b) su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti; c) l'altezza massima (misurata all'estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell'edificio, compreso l'eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica); d) non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3; e) siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a, b, c, d, e, f, g) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e degli Enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali; f) anche l'edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 33. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. . Il Piano Particolareggiato, da redigere previa specifica relazione geologica con particolare riguardo agli aspetti geosismici, dovrà prevedere che sia gli interventi edilizi sugli immobili esistenti sia quelli di nuovo impianto vengano supportati da strutture antisismiche con le prescrizioni particolari di cui ai relativi approfondimenti geosismici. Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un calendario programma di adeguamento sismico di tutti gli immobili esistenti, con specifiche prescrizioni di immediatezza per gli immobili oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo. In tutti gli spazi pubblici o comunque visibili da pubbliche strade o piazze, gli interventi che interessano elementi di arredo urbano, quali corpi illuminanti, fondi stradali, antiche fontane ed altre emergenze architettoniche, devono essere volti alla salvaguardia o al recupero dei valori formali degli stessi, nel rispetto delle caratteristiche tipiche e d'epoca del Villaggio. A tal fine, particolare cura deve essere prestata nella scelta dei materiali e delle caratteristiche costruttive, privilegiando quelle tipiche del luogo. Deve escludersi tassativamente il rifacimento dei fondi stradali per mezzo di bitumazione e la collocazione di corpi illuminanti abbaglianti o con caratteristiche estetiche che non si armonizzano con i valori formali del contesto ambientale."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto di consolidamento e manutenzione presentato dalla ditta proprietaria precedente e autorizzato con C. E. n. 7126 del 23/09/1982 e dai confronti con gli elaborati grafici e i rilievi fotografici a corredo della presente relazione si può affermare che non sono stati eseguiti i lavori previsti nel progetto rinvenuto presso gli archivi dell'Ufficio comunale competente. In particolare si nota la differente altezza degli interpiani (prevista a 3,00 m e realizzata a 2,80 m per il piano terra e a 2,90 m per il piano primo); diversa copertura del fabbricato (prevista a tetto e realizzata a terrazzo non praticabile); mancanza quasi totale, a meno di due piccoli ringrossi, del muro di spina previsto; difforme collocazione del vano scala; difforme realizzazione delle bucaure sulle pareti in muratura esterne; diversa superficie del balcone del piano

primo (previsto di una lunghezza minore di quella rinvenuta sui luoghi); diversa distribuzione e collocazione dei vani interni sia del piano terra che del piano primo. (All. 5.2 - 6 - 7).

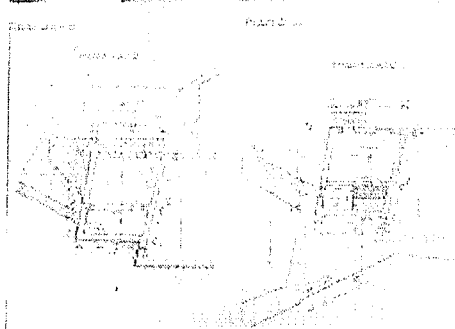
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di concessione edilizia in sanatoria - Comune di Messina, Richiesta di autorizzazione in sanatoria - Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina e richiesta di sanatoria - Genio Civile di Messina

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

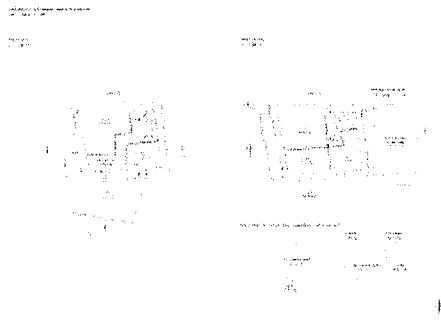
Costi di regolarizzazione:

- Richieste di sanatoria presso gli Uffici competenti: € 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 - 8 mesi



Planimetria ultimo progetto approvato



Planimetria stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Messina è emersa una planimetria riprodotte una situazione dei luoghi difforme da quella che si è potuta rilevare durante i sopralluoghi svolti. Erano totalmente mancanti le divisioni interne dei vani, il vano scala era rappresentato in una posizione diversa rispetto a quanto rilevato sui luoghi, il balcone al piano primo era rappresentato con una minore superficie, le bucaie sulle murature esterne non erano graficate secondo quanto rilevato e la corte al piano primo non aveva la corretta rappresentazione e la corretta superficie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sono state regolarizzate dallo scrivente C.T.U. mediante la denuncia di variazione DOCFA del 26/02/2018 protocollo n. ME0040237 in atti dal 28/02/2018 per AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6524.1/2018). (All. 4.3 - 4.4 - 4.5).

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Camera da letto con superficie utile minore di quella minima consentita (matrimoniale 13,83 mq < 14 mq minimi e singola 8,43 mq < 9 mq minimi). (All. 7). (normativa di riferimento: D.M. della Sanità del 5 luglio 1975 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Migliore distribuzione degli spazi interni, demolizione e rifacimento delle attuali tramezzature in nuova posizione. Compresa la necessaria progettazione e variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili di demolizione e ricostruzione dei tramezzi e loro finitura.: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti realizzati in economia dalla ditta proprietaria  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione e interventi di adeguamento da parte di ditta specializzata e autorizzata

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

Costi di regolarizzazione:

- Intervento di adeguamento impiantistico: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti realizzati in economia dalla ditta proprietaria  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione e interventi di adeguamento da parte di ditta specializzata e autorizzata

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

Costi di regolarizzazione:

- Intervento di adeguamento impiantistico: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

BENI IN MESSINA VIA SORBARELLA 27, FRAZIONE VILL. CUMIA SUPERIORE

### ABITAZIONE UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione unifamiliare** a MESSINA Via Sorbarella 27, frazione Vill. Cumia Superiore, della superficie commerciale di **100,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione, posto ai piani terra e primo di uno stabile adibito ad uso residenziale. L'unità immobiliare in esame alle date dei sopralluoghi si presentava in cattivo stato di manutenzione con importanti segni di danneggiamento alle finiture. (All. 6).

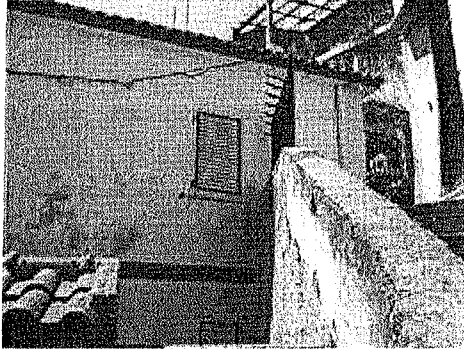
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 129 particella 45 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: VIA SORBARELLA n. 27, piano: T-1, intestato a  
derivante da VARIAZIONE del 26/02/2018 protocollo n. ME0040237 in atti dal 28/02/2018 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6524.1/2018)

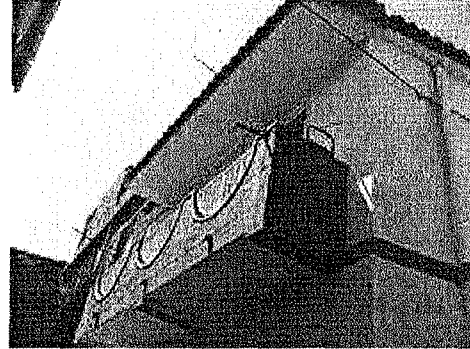
Coerenze: L'immobile oggetto di perizia confina a Nord con la Via Sorbarella, a Est con la Via Palazzo, a Sud e a Ovest con immobili di altre ditte.

La variazione di cui sopra è stata redatta dallo scrivente C.T.U. per rappresentare correttamente lo stato dei luoghi nella planimetria catastale. (All. 4.3 - 4.4 - 4.5).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1995.



Vista prospetto su Via Sorbarella



Vista prospetto su Via Palazzo

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

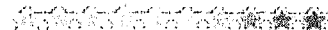
#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
scuola elementare  
campo da calcio



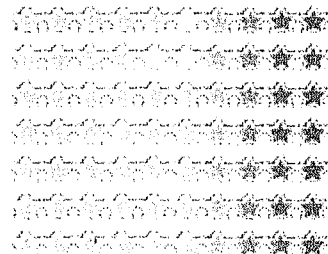
#### COLLEGAMENTI

autobus distante < 1 Km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto di perizia si trova al piano terra e primo di uno stabile in parte a due elevazioni fuori terra e in parte a tre elevazioni fuori terra, con struttura in muratura collaborante con travi e pilastri in cemento armato tipica delle costruzioni post evento sismico del 1908.

Ha destinazione d'uso residenziale e, al momento del sopralluogo, risulta composta al piano terra da una cucina-pranzo, un bagno, un ingresso e un disimpegno; al piano primo da due camere da letto, una camera di passaggio e un disimpegno che funge da sbarco della scala di collegamento tra i due piani. Le due camera da letto si affacciano, per tramite di due porte-finestre, sul balcone esposto ad Est. Al piano terra è presente una corte di uso esclusivo e con accesso dalla via Sorbarella e su cui



prospettano parte del lato Nord e del lato Est dell'u.i. oggetto di perizia. Al primo piano è presente una corte, con accesso sempre dalla via Sorbarella, non comunicante con l'immobile, ma ad esso annessa negli atti di trasferimento rinvenuti, su cui grava una servitù di passaggio a favore dell'immobile posto sul lato Sud. (All. 7).

L'accesso all'u.i. avviene, per mezzo di un portone in metallo e vetri, dalla Via Sorbarella attraversando parte della corte al piano terra.

Il va al piano terra hanno un'altezza di 2,80 m mentre quella dei locali al piano primo è di 2,90 m.

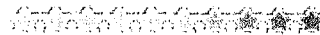
Dall'analisi della documentazione rinvenuta presso gli archivi cartacei dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Messina e del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, si è potuto constatare come il fabbricato, così come è di fatto, è stato ottenuto da un interventi non autorizzati di modifiche interne, spostamento del vano scala e bucatara delle murature esterne avvenuti in data successiva all'atto di acquisto del 23/03/1993 con il quale l'esecutato diventava proprietario. Si legge infatti che la consistenza immobiliare era composta da un vano al piano terra e da un vano al piano primo oltre le corti già descritte. Si può affermare quindi che quanto rinvenuto durante il sopralluogo sia stato realizzato dall'esecutato senza titoli abilitativi in quanto nulla è stato rinvenuto negli archivi relativamente a progetti o sanatorie presentate. Si può anche affermare che quanto previsto nel progetto di consolidamento e manutenzione presentato dalla allora ditta proprietaria il 25/05/1982, non è stato mai posto in opera.

L'intera unità immobiliare versa in cattivo stato di conservazione. Presenta evidenti tracce di danni da infiltrazione d'acqua diffuse che interessano sia le pareti interne che esterne. Le finiture sia interne che esterne sono di bassa qualità e necessitano di interventi di ripristino. Gli infissi sono in alluminio privo di taglio termico e con vetro singolo.

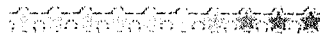
Si vedano All. 6 e 7.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* Doppia anta a battente realizzato in Ferro



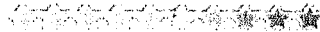
*infissi esterni:* Con vetro camera realizzati in In alluminio



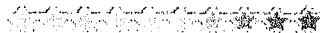
*infissi interni:* A battente realizzati in legno tamburato



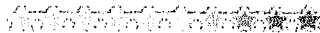
*pareti esterne:* costruite in Muratura di mattoni piетrame con coibentazione in Nessuna , il rivestimento è realizzato in Intonaco per esterni e pittura



*pavimentazione esterna:* realizzata in Cotto



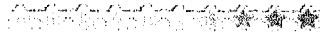
*pavimentazione interna:* realizzata in Monocottura e marmo



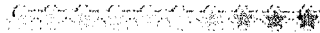
*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro



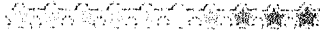
*protezioni infissi esterni:* Persiane realizzate in Alluminio



*scaie:* Assente con rivestimento in Marmo



*rivestimento interno:* posto in Cucina e Bagno realizzato in Gres porcellanato

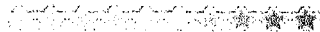


*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento



Degli Impianti:

*citofonico:* Impianto autonomo conformità: Nessuna



*elettrico:* A uso domestico , la tensione è di 230 V conformità: Nessuna. L'impianto elettrico



necessita di una revisione e di un successivo adeguamento alle normative vigenti in materia

*fognatura:* Allacciato alla rete la rete di smaltimento è realizzata in Comunale conformità: Nessuna

*termico:* Con caldaia con alimentazione in Gas i diffusori sono in Non presenti conformità: Nessuna. Si nota la presenza di una predisposizione all'allaccio dei componenti, costituita dalle tubazioni visibili in fotografia e posti all'interno della corte di competenza dell'unità stessa

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato. Si rileva un cattivo stato di manutenzione e una visibile difformità dimensionale rispetto all'ultimo progetto approvato i cui elaborati sono a corredo della presente relazione

*copertura:* a terrazzo costruita in cemento armato. Si rileva un cattivo stato di manutenzione e una visibile difformità tipologica (previsto a tetto e realizzato a terrazzo) rispetto all'ultimo progetto approvato i cui elaborati sono a corredo della presente relazione.

*solai:* soletta in cemento armato in opera

CLASSE ENERGETICA:



[174,4] KWh/m<sup>2</sup>/anno]

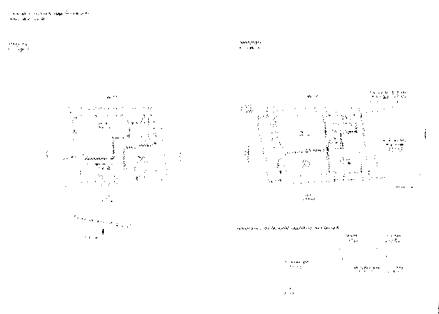
Certificazione APE N. 04-2018 registrata in data 21/04/2028

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
Piano terra e primo piano	93,80	x	100 %	=	93,80
Corte piano terra	26,39	x	10 %	=	2,64
Corte piano primo	28,47	x	10 %	=	2,85
Balcone piano primo	6,70	x	25 %	=	1,68
<b>Totale:</b>	<b>155,36</b>				<b>100,96</b>



Planimetria immobile oggetto di perizia

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2017

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 925,00 pari a 925,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2018

Fonte di informazione: Gyusi & Mino Immobiliare Affiliato Grimaldi - Rif: 0681-1616-1-1

Descrizione: Casa indipendente su tre livelli oltre terrazza, composta da cucina soggiorno, 3 vani e 2 bagni

Indirizzo: Via Annunziata (pressi Chiesa) - Cumia Superiore

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 28.000.00 pari a 400,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2018

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Casa singola di 70 mq, a messina, nel villaggio di cumia superiore. A 50 mt dalla piazza principale da completare la ristrutturazione con pavimentazione -impianti e bagno - posizione

panoramica n. 2 terrazzini comunicanti.  
Indirizzo: Località Cumia s.n.c.  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 642,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/05/2018  
Fonte di informazione: Immobiliare.it - EK-57632118  
Descrizione: Abitazione semindipendente composta da: atrio, salone, due camere da letto, cucina abitabile, bagno. Completa l'immobile terreno edificabile, fronte casa, di 100mq disposto su terrazzamenti con muri a secco. L'appartamento si presenta in buone condiz  
Superfici principali e secondarie: 86  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 453,49 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/05/2018  
Fonte di informazione: Immobiliare.it - EK-65166008  
Descrizione: Appartamento Indipendente a Cumia Inferiore, su due piani, di circa 70 mq in totale. E' composto da 2 camere da letto, cucina con sala da pranzo, 2 bagni e dispone di due ingressi.  
Indirizzo: Via Comunale - Cumia Inferiore  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 24.000,00 pari a 342,86 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

Secondo le osservazioni di mercato reperite presso gli operatori del settore, relative a compravendite di immobili simili a quello oggetto di perizia si può ricavare un prezzo unitario medio di 459,80 €/mq. (All. 8)

Secondo quanto si ricava dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI il valore unitario deve considerarsi compreso tra 750,00 €/mq e 1.100,00 €/mq, quindi un valore medio di 925,00 €/mq. (All. 8)

Mediando ulteriormente i due valori medi ottenuti si ottiene un valore unitario di 692,40 €/mq che approssimato diviene **690,00 €/mq**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,96 x 690,00 = **69.663,09**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.663,09**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.663,09**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è scelto di utilizzare il metodo sintetico comparativo. Tale metodo di stima consente di comparare l'immobile oggetto di perizia con altri immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e posti nelle zone limitrofe all'oggetto da valutare. Una volta individuati gli immobili oggetto di compravendite da usare come base di paragone, deve essere scelto il parametro comune a tutti, compreso il bene oggetto di perizia, con cui svolgere il confronto e da cui ricavare il valore unitario medio. Tale valore unitario medio, adeguato secondo l'effettivo stato di fatto, deve essere applicato all'immobile oggetto di perizia ottenendo poi il più probabile valore di mercato.

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: Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Idealista.it; Immobiliare.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	Abitazione unifamiliare	100,96	0,00	69.663,09	69.663,09
				<b>69.663,09 €</b>	<b>69.663,09 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione		importo
Per ripristino cause e danni da infiltrazioni	-8%	-5.573,05
		<b>5.573,05 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota immobiliare è, per la sua natura descritta in perizia, non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.090,04**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0 %</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 1.500,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 90,04</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.500,00</b>

data 10/05/2018

il tecnico incaricato  
LETTERIO OTERI

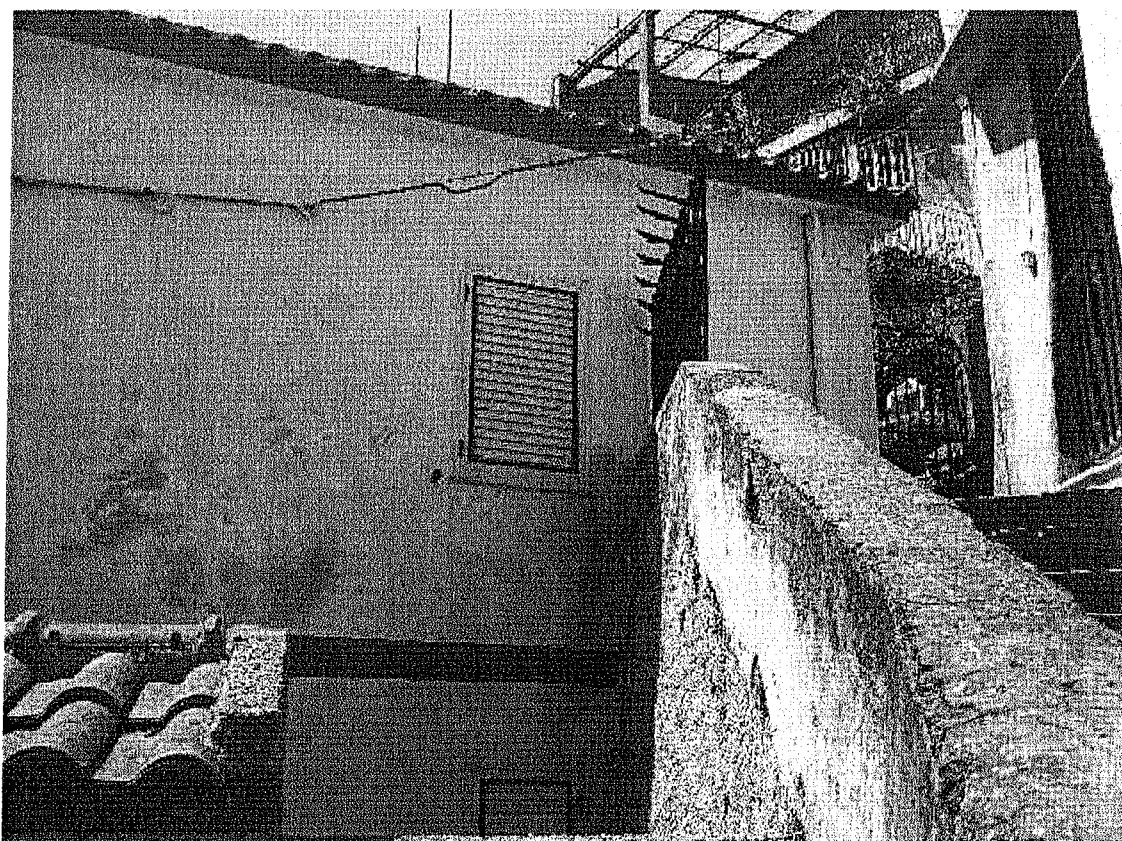


Foto 9

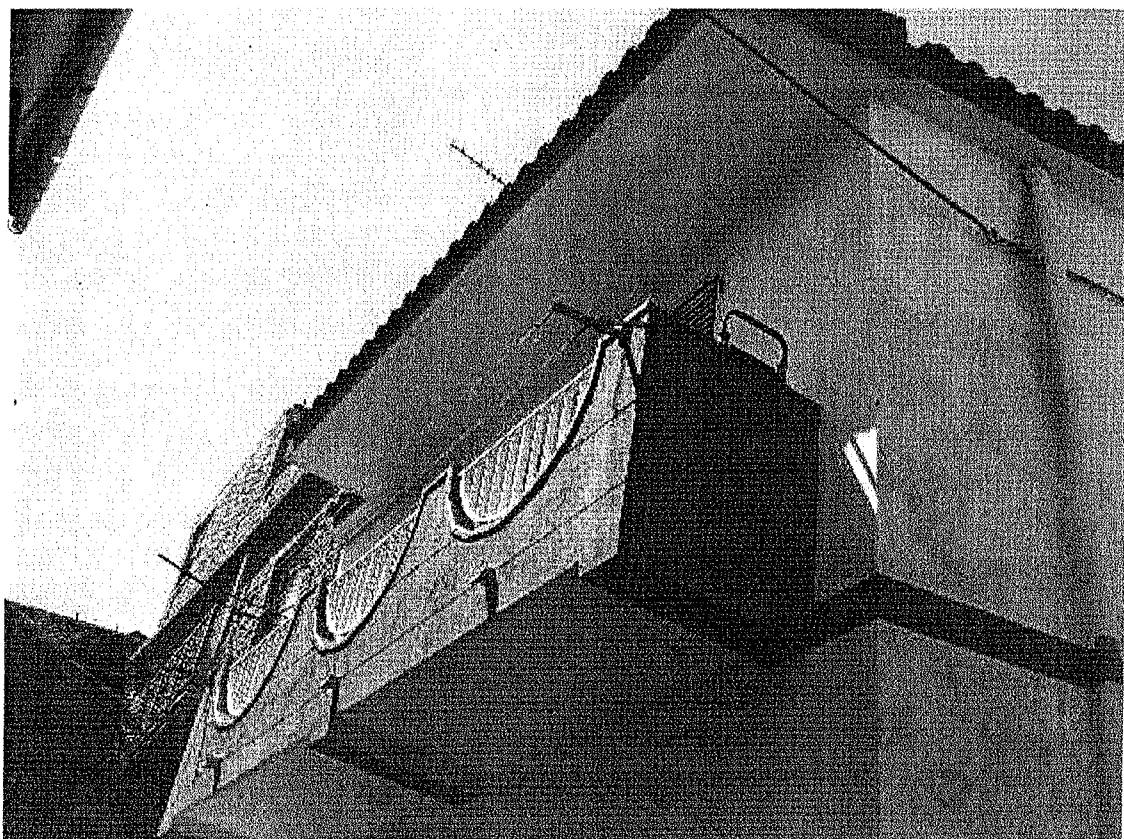


Foto 10

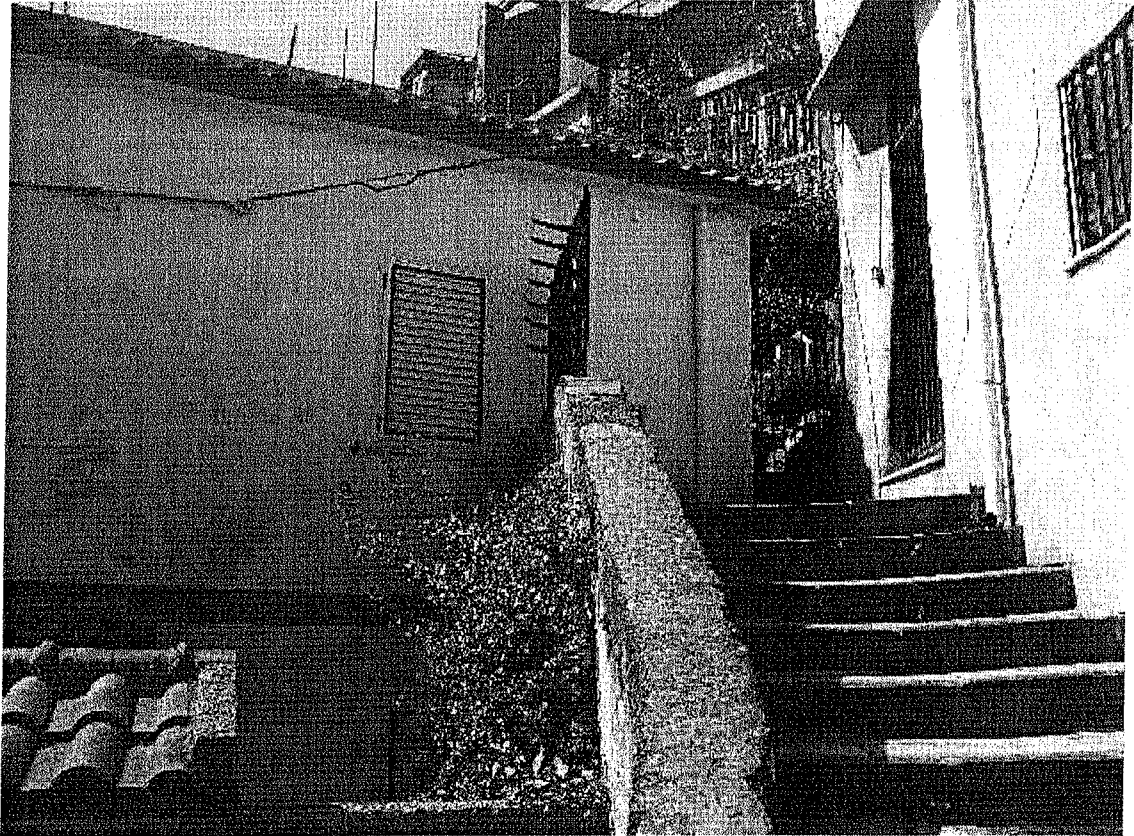


Foto 3



Foto 4





Foto 1



Foto 2

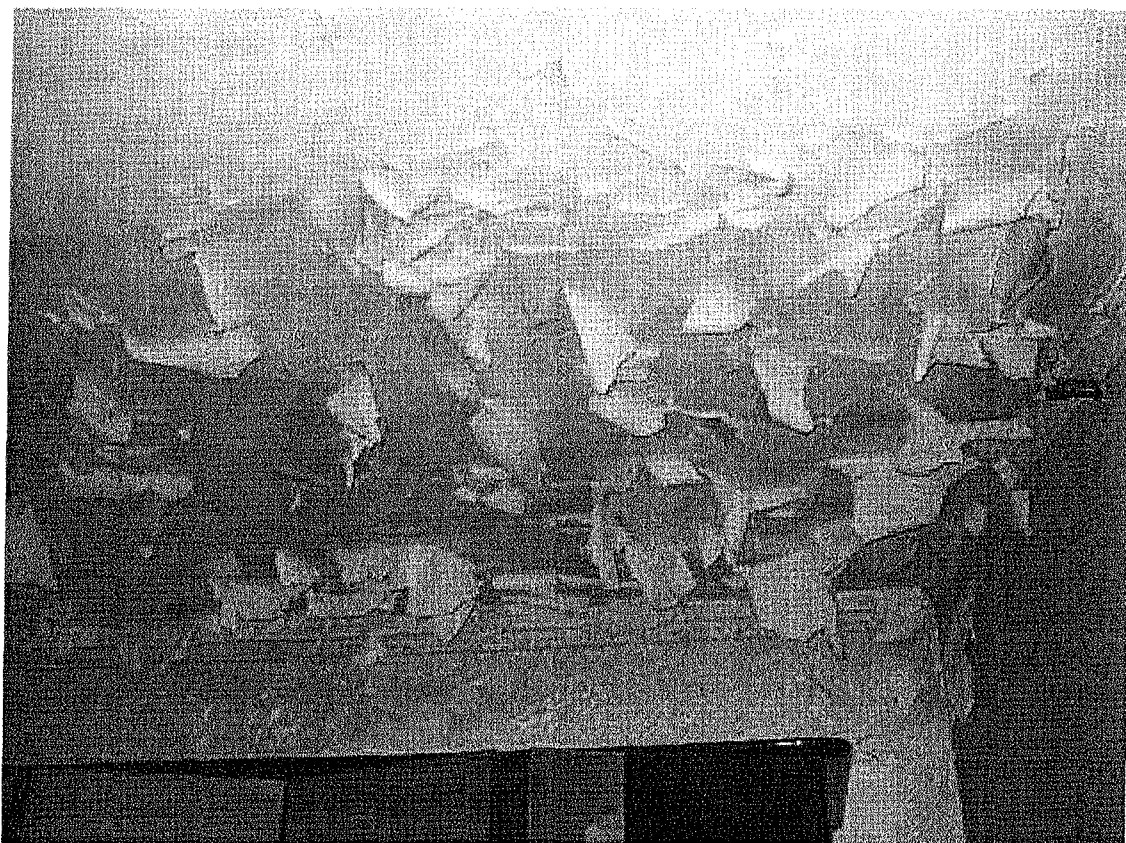


Foto 14 - Camera da letto matrimoniale

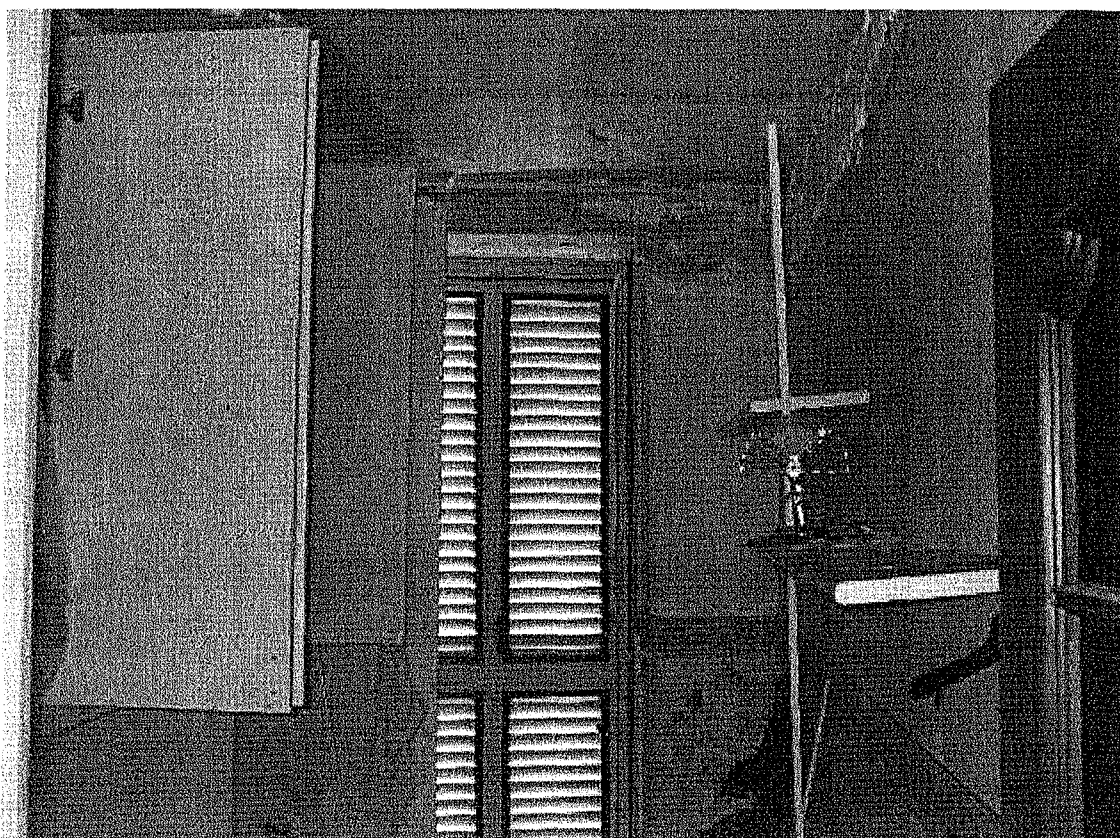


Foto 15 - Camera da letto singolo



Foto 18 - Camera di passaggio

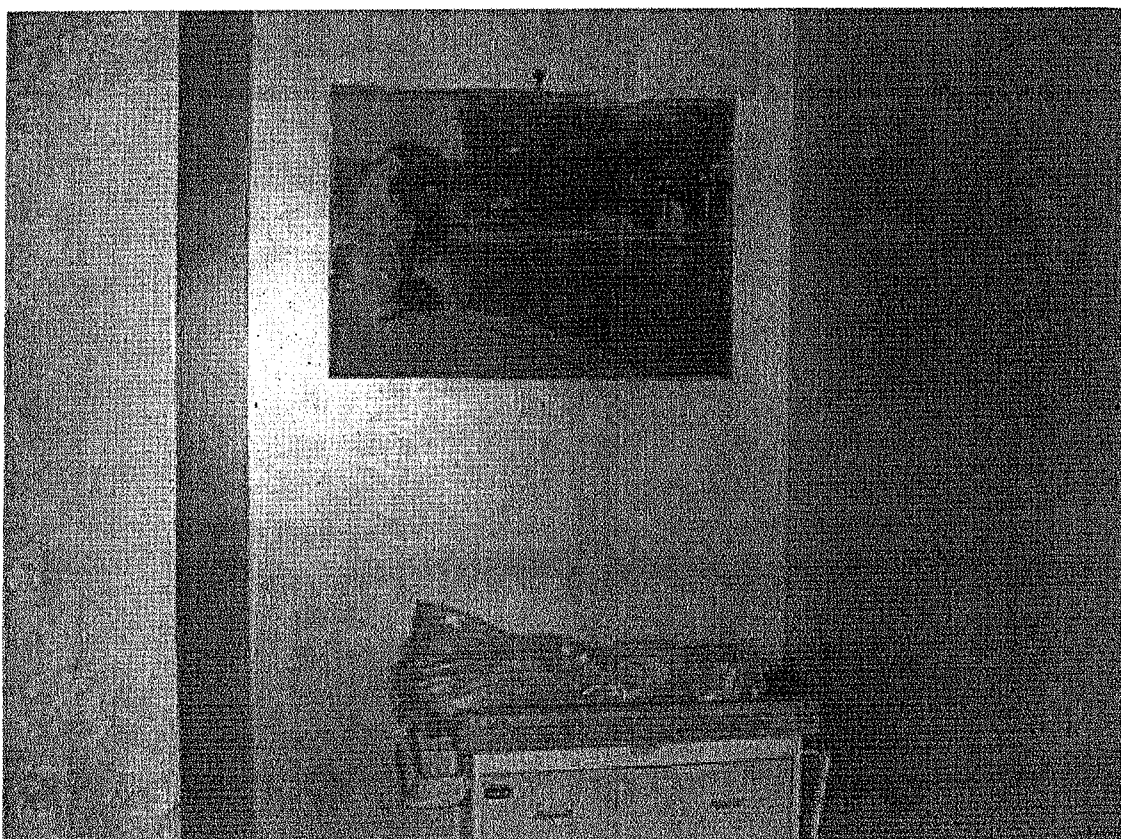


Foto 19 - Camera di passaggio

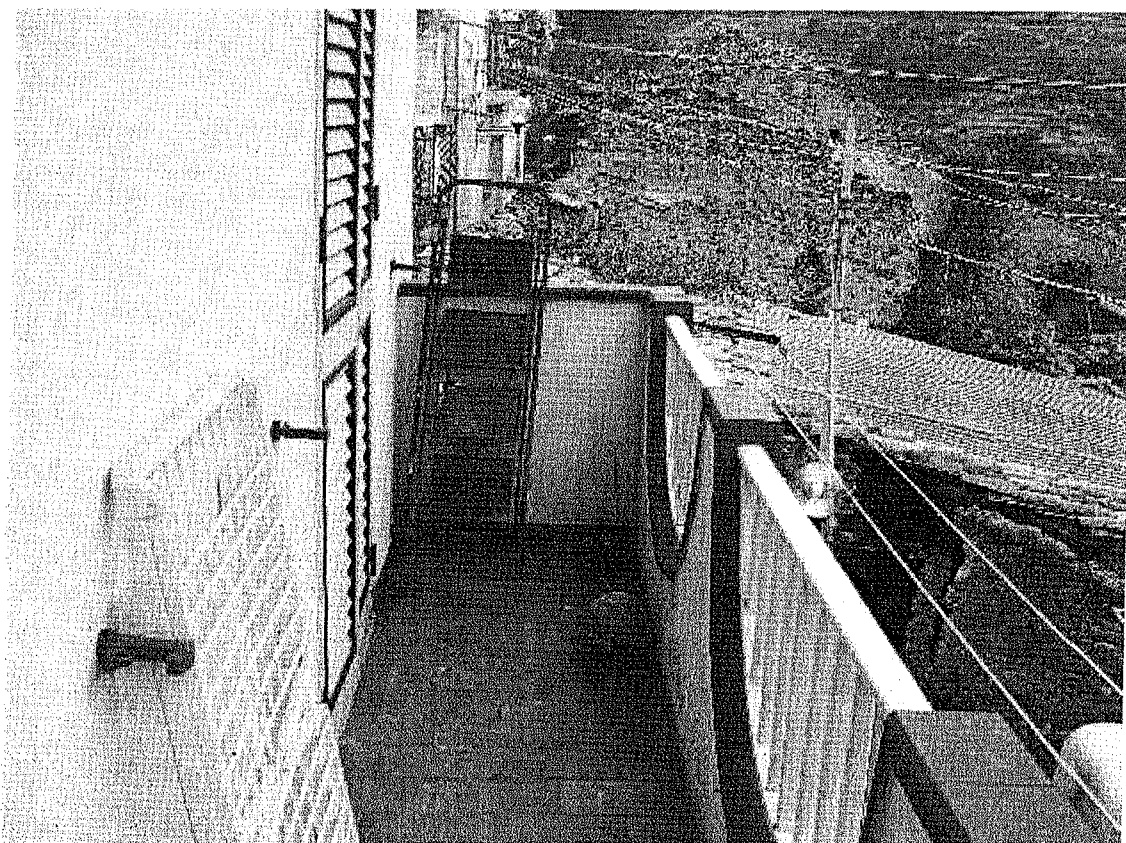


Foto 20 - Balcone



Foto 21 - Vano scala