



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

203/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D'ANGELO MARIA CARMELA

CUSTODE:

AVV. MARIA MORFINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing.Laura Bottari

CF:BTTLRA75P41F158G

con studio in MESSINA (ME) via Fata Morgana n.25

telefono: 0902140910

email: ellebistudiotechico@gmail.com

PEC: laura.bottari@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA Via Canova Is. 10 snc, quartiere Giostra , della superficie commerciale di **61,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto occupa una porzione del piano primo di un fabbricato a due elevazioni f.t avente struttura portante in c.a con muratura collaborante .L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala condominiale , che dal portone posto nel cortile interno del condominio di cui fa parte l'immobile porta all'u.i. in esame.In generale il fabbricato risulta in condizioni mediocri. L'immobile è composto da un ingresso,corridoio , cucina abitabile, wc ,lavanderia,due camere da letto con annesso balcone prospiciente sulla via Canova, locale deposito posto nel sottotetto a cui si accede mediante una scale retrattile alloggiata nel soffitto della cucina . Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta in scarso stato di conservazione , sono presenti evidenti segni di infiltrazioni, muffe ed efflorescenze diffuse nei soffitti e nelle pareti delle camere da letto ; i pavimenti in segato di marmo o marmette in tutta gli ambienti ad eccezione della cucina e del bagno dove i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica , pareti e soffitti rifiniti con pittura tipo ducotone ormai ammalorata, impianto elettrico sottotraccia , infissi esterni in alluminio dotati di serrande in pvc ;porte interne in legno, non sono presenti nè impianto di riscaldamento , nè caldaia ma soltanto una scaldino elettrico ed un condizionatore .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 5, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 517 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Canova is. 10 , piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confina a Nord e a Est con cortile condominiale , a Sud con la via Canova e infine a Ovest con appartamento n. 6 proprietà di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.845,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.060,95
Data della valutazione:	19/07/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/02/2006 a firma di NOTAIO E.SIRACUSANO ai nn. 2099/1262 di repertorio, iscritta il 02/02/2006 a MESSINA ai nn. 4232/1201, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 164.000.

Importo capitale: 82.000.

Durata ipoteca: 25 ANNI .

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare in Messina via Canova is.10 n.5 P1° fg 108 part. 517 sub 5 -

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2023 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 3763 di repertorio, trascritta il 13/12/2023 a Messina ai nn. 34839/27482, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo POPOLARE in Messina via Canova is. 10 P1° fg 108 part 517 sub 5

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:

€ 318,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.146,28

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 01/02/2006), con atto stipulato il 01/02/2006 a firma di notaio E.Siracusanò ai nn. 2098/1261 di repertorio, trascritto il 02/02/2006 a Messina ai nn. 2455/4231.

Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo popolare in Messina via Canova is.10 P1° fg 108 part 517 sub 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di denuncia di successione (dal 09/06/1996 fino al 29/12/1997), trascritto il 21/10/1997 a Messina ai nn. 24012/20791.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare di tipo popolare in Catasto al foglio 108 part. 517 sub 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1997 fino al 01/02/2006), con atto stipulato il 29/12/1997 a firma di Notaio Catanese Carmela Flavia ai nn. 2024 di repertorio, trascritto il 15/01/1998 a messina ai nn. 657/621.

Il titolo è riferito solamente a immobile di tipo popolare sito in Messina via Canova is. 10 P1° foglio 108 part. 517 sub 5.

Immobile derivante da variazione territoriale del 21/07/2004 di altro immobile censito al foglio 198 part. 517 sub 5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AutorizzazioneGenio Civile N. aut. G.C. e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la Costruzione di Case Popolari sull'area dell'is. n.10 del rione Giostra -Messina, presentata il 04/05/1938.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato in cui è ubicato l'immobile in catasto fg 108 part 517 sub 5

Domanda di Autorizzazione Edilizia ai sensi della LR 37/85 N. 6628-A.E. in Sanatoria , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione ampliamento n.2 balconi di pertinenza di due appartamenti per civ.abit. siti in Messina is.10 Via Canova fg 108 part 517 sub 5-6, presentata il 04/05/1998 con il n. 27058 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile per civ. abit. p.1 is.10 in catasto fg 108 part 517 sub 5- 6.

Da ricerche effettuate presso gli uffici dell'Urbanistica di Messina per la pratica in oggetto risulta depositata comunicazione inizio lavori "per decorrenza termini-silenzio assenso" in data 04/09/98 prot. 56582- 08/09/1998 prot. 12783

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DDR 686/2002, l'immobile ricade in zona PPr-Br -Piani Particolareggiati di risanamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 65 N.A. Comune di Messina. Il titolo è riferito solamente al appartamento fg 108 part 517 sub 5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a FABBRICATO fg 108 part 517

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica per aggiornamento catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA : €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a fg 108 part. 517 sub 5.

In fase di sopralluogo riscontrata diversa distribuzione interna e ampliamento balcone esistente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pratica CILA per variazioni interne mediante realizzazione di nuova distribuzione mai presentata. (normativa di riferimento: art 39 legge 724/94)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione CILA in sanatoria /tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica CILA in Sanatoria/Tardiva: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi di approvazione della CILA in Sanatoria

Questa situazione è riferita solamente a fg 108 part 517 sub 5

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA CANOVA IS. 10 SNC, QUARTIERE GIOSTRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MESSINA Via Canova Is. 10 snc, quartiere Giostra , della superficie commerciale di **61,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto occupa una porzione del piano primo di un fabbricato a due elevazioni f.t avente struttura portante in c.a con muratura collaborante .L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala condominiale , che dal portone posto nel cortile interno del condominio di cui fa parte l'immobile porta all'u.i. in esame.In generale il fabbricato risulta in condizioni mediocri. L'immobile è composto da un ingresso,corridoio , cucina abitabile, wc ,lavanderia,due camere da letto con annesso balcone prospiciente sulla via Canova, locale deposito posto nel sottotetto a cui si accede mediante una scale retrattile alloggiata nel soffitto della cucina . Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta in scarso stato di conservazione , sono presenti evidenti segni di infiltrazioni, muffe ed efflorescenze diffuse nei soffitti e nelle pareti delle camere da letto ; i pavimenti in segato di marmo o marmette in tutta gli ambienti ad eccezione della cucina e del bagno dove i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica , pareti e soffitti rifiniti con pittura tipo ducotone ormai ammalorata, impianto elettrico sottotraccia , infissi esterni in alluminio dotati di serrande in pvc ;porte interne in legno, non sono presenti nè impianto di riscaldamento , nè caldaia ma soltanto una scaldino elettrico ed un condizionatore .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 5, ha un'altezza interna di 3,40.Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 517 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Canova is. 10 , piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confina a Nord e a ESt con cortile condominiale , a Sud con la via Canova e infine a Ovest con appartamento n. 6 proprietà di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt
autostrada distante 2,20 km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:





[231.92 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20240719-083048-64502 registrata in data
19/07/2024

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	3,00	x	100 %	=	3,00
letto 1	16,30	x	100 %	=	16,30
wc 1	4,55	x	100 %	=	4,55
letto 2	13,20	x	100 %	=	13,20
cucina	15,60	x	100 %	=	15,60
ripostiglio	3,00	x	100 %	=	3,00
balcone 1	6,30	x	30 %	=	1,89
deposito sottotetto	12,70	x	30 %	=	3,81
Totale:	74,65				61,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:
Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/11/2023
Fonte di informazione: Agenzia
Descrizione: Appartamento composto da 5 vani catastali
Indirizzo: Viale Giostra
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 26.133,00 pari a 402,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 04/01/2023
Fonte di informazione: Agenzia
Descrizione: Appartamento , piano 1 composto da : ingresso , cucina, due camere da letto ,bagno,



piccolo ripostiglio e balconebalconi, cantina e posto auto

Indirizzo: Via Michelangelo Rizzo n.56

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 328,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-osservatorio immobiliare -2° semestre 2023 (11/07/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del *valore di mercato attuale* del cespite oggetto della presente relazione è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito **"Subject"**, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti **"Comparabili"**. Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del *subject*. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi gli aggiustamenti al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, vale a dire del *subject*.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La cosiddetta *fonte indiretta* che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati presso enti quali Catasto di Messina, Conservatoria dei registri



Immobiliari, OMI agenzia del Territorio di Messina(rif.2° semestre 2023); la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rivelazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima , desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nell'area di interesse.

Preliminarmente al fine di potere eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso facendo riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750-2005) , secondo la quale "(...) per il computo della superficie commerciale , sia che si tratti di immobili ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; le quote ponderate ad uso esclusivo di terrazzi , balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, ecc...) ;

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	26.133,00	23.000,00
Consistenza	61,35	65,00	70,00
Data [mesi]	0	8,00	19,00
Prezzo unitario	-	402,05	328,57
Stato di manutenzione	1,00	6,00	2,00
Impianto di riscaldamento/caldaia	0,00	0,00	0,00
Impianto di raffrescamento	0,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	328,57	328,57
Stato di manutenzione		200,00	200,00
Impianto di riscaldamento/caldaia		2.500,00	2.500,00
Impianto di raffrescamento		2.000,00	2.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		26.133,00	23.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.199,29	-2.842,14



Stato di manutenzione	-1.000,00	-200,00
Impianto di riscaldamento/caldaia	0,00	0,00
Impianto di raffrescamento	-2.000,00	0,00
Prezzo corretto	21.933,71	19.957,86

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **20.945,79**

Divergenza: 9,01% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,35 x 341,41 = **20.945,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.945,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.945,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del **Market Comparison Approach** (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "*Subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*Comparabili*". Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi gli aggiustamenti al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, vale a dire del subject.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati presso enti quali Catasto di Messina, Conservatoria dei registri Immobiliari, OMI agenzia del Territorio di Messina (rif. 2° semestre 2023); la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rivelazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima, desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nell'area di interesse.

Preliminarmente al fine di potere eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra è



stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso facendo riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750-2005) , secondo la quale "(...) per il computo della superficie commerciale , sia che si tratti di immobili ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; le quote ponderate ad uso esclusivo di terrazzi , balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, ecc....) ;

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: GRIMALDI, SINTESI IMMOBILIARE, SOLUZIONI IMMOBILIARI, osservatori del mercato immobiliare OMI -AGENZIA DEL TERRITORIO , ed inoltre: AGENZIE ON LINE

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	61,35	0,00	20.945,50	20.945,50
				20.945,50 €	20.945,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.845,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 1.784,55**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.060,95**

data 19/07/2024



il tecnico incaricato
Ing.Laura Bottari

