
TRIBUNALE DI MESSINA
II^a SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
FISCAMBY MONEY SPA + 2
contro

N. Gen. 179/1990 R.E.

Giudice Dr. Danilo Maffia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Antonino Altavilla
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1784
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1223
C.F. LTVNNN67S22F158T- P.Iva 02074230836

con studio in Messina via San Giovanni di Malta n° 20/A isolato 398
telefono: 0902925586
cellulare: 3355734296
fax: 0902925586
email: a.altavilla@tin.it - antonino.altavilla@ingpec.eu

Messina, lì 04/10/2017



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di Sopralluogo del 22/05/2017 e 15/09/2017
2. Stralcio di Mappa Catastale Comune di Messina foglio 111 part. 1238- scala 1:2000
3. Visura catastale - Comune di Messina foglio 111 part. 1238
4. Visura catastale - Comune di Messina foglio 111 part. 1242 (soppressa)
5. Visura catastale - Comune di Messina foglio 111 part. 1238 sub 2
6. Visura catastale - Comune di Messina foglio 111 part. 1238 sub 3
7. Visura catastale - Comune di Messina foglio 111 part. 1238 sub 4
8. Visura catastale - Comune di Messina foglio 111 part. 1238 sub 5
9. Elenco subalterni
10. Elaborato Planimetrico
11. Planimetria Catastale fg. 111 part. 1238 sub 5
12. Atto in Notar Monforte rep. 88184 del 14/12/2005 (relativo alla part. 1238 sub 5)
13. Nota via pec del Comune di Messina del 02/08/2017 prot. 195393
14. Atti vari di sanatoria ditta Caponata Salvatore
15. Atti vari di sanatoria ditta Abate Paolo
16. Planimetrie stato attuale - scala 1:100
(16 a Piano terra – 16 b piano primo – 16 c terrazza)
17. Documentazione fotografica
18. Attestato di prestazione Energetica relativo alla part. 1238 sub 4
19. Ricevuta di trasmissione Ape del 04/10/2017 - Id 475340
20. Attestato di prestazione Energetica relativo alla part. 1238 sub 5
21. Ricevuta di trasmissione Ape 4/10/2017 - Id 475342
22. Avviso di vendita

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione di stima, ricadono in un fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Messina, Villaggio Cataratti, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza.

Il fabbricato è a due elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato e solai in laterocemento; al piano terra (parzialmente seminterrato) ricadono due appartamenti in corso di costruzione ovvero allo stato rustico: al primo due appartamenti ed alla seconda elevazione ricade la terrazza di copertura.

Nel complesso il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato confina: con propriet.a (part. 129), con propriet. br. (part. 1237, 1521, 1818), con propriet. Tripodi (part. 130), con propriet.a (part. 1322).

Ai fini della stima e per una migliore identificazione e descrizione, i suddetti immobili sono stati suddivisi in quattro lotti come meglio di seguito distinti:

Lotto 01

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, in corso di costruzione sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 111 particella 1238 sub 2.

Composto da un unico ambiente, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 140,00.

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

.....
.....
..... ciascuno per i propri diritti.

Foglio 111 particella 1238 sub 2, categoria in corso di costruzione, contrada Bernardina, piano Terra.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina: con terrapieno a nord, terreno circostante al fabbricato a sud ed ovest, ad est con androne e vano scala.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona periferica, a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.

La zona è dotata solo di alcuni dei servizi di urbanizzazione primaria fra cui strada pubblica e rete idrica.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



3 STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo effettuato in data 22/06/2017 è risultato che l'immobile è libero.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, in data 30/05/1990 reg. 14723/21315 e rinnovato in data 22/04/2010 reg. 12912/9158.

Con tale atto sono stati sottoposti a pignoramento, fra gli altri immobili di proprietà di [redacted], il seguente bene:

"tutti i diritti sul terreno sito in Messina, Contrada Cataratti, della superficie di 00.09.05, in catasto al fg. 111 part. 1238-1242, confinante con [redacted] e restante fondo del venditore, pervenuto per vendita in Notar Sava del 28/03/1983."

Si rimanda al fascicolo d'ufficio per ogni ulteriore dettaglio ed approfondimento, non avendo riscontrato la relazione notarile.

4.1 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE

Con istanza di accesso agli atti, inoltrata via pec in data 11/05/2017 (prot. 121175/2017) lo scrivente, successivamente si è recato presso il Dipartimento di urbanistica del Comune di Messina, ufficio Condono Edilizio.

Dalla visione del fascicolo e dalla risposta dell'ufficio (prot. 195393 del 02/08/2017) è emerso che: Il signor [redacted] ha presentato istanza di condono ai sensi della legge n° 47/85, di cui manca però il numero di protocollo della sanatoria.

La domanda si riferisce ad *"un unico corpo di fabbrica a due elevazioni f. t., con il p. t. seminterrato, formato da quattro unità immobiliari ad uso di abitazione, più copertura a terrazza piana praticabile ..."*.

La pratica non è stata definita e dalle verifiche effettuate dall'ufficio predetto, risulta carente della seguente documentazione:

- Certificato Idrogeologico
- CIS
- Versamento Oneri concessori
- Diritti di Istruttoria
- Quota proporzionale
- Diritti per rilascio di concessione edilizia.

La planimetria allegata alla domanda di condono (presente nei fascicoli delle ditte [redacted]) non è rispondente con i rilievi effettuati dallo scrivente.

Come meglio verrà chiarito nel proseguio della presente, l'aggiudicatario potrà completare l'iter della pratica suddetta.

All'esito del sopralluogo è quindi emerso che trattasi di un unico ambiente; sono stati realizzati due soli tramezzi e parte delle pareti perimetrali; quest'ultime si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione, risultando ammalorate, con fori e non rifinite.

Il sottofondo è in cemento.

L'altezza libera interna (sottofondo-solaio di interpiano) è di m. 3,35.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Non sono stati installati impianti di alcun tipo.

4.2 CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto attiene la conformità catastale dovrà procedersi all'accatastamento dell'immobile con procedura DOCFA, avendo a suo tempo la ditta effettuato la registrazione in catasto e provveduto alla stesura del tipo Mappale (n° 8245 del 22/01/1986) e dell'elaborato planimetrico (suddivisione in subalterni delle unità immobiliari e delle parti comuni).

I costi per il suddetto adempimento, vengono presuntivamente quantificati in €. 600,00.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note

Dall'elaborato planimetrico emerge altresì che:

- Sono in comune a tutti gli immobili del fabbricato: il vano scala, la terrazza e la corte ovvero il terreno libero circostante.

Si fa presente che il completamento dei lavori è subordinato alla condizione imposta dal regolamento igienico e sanitario che i vani abitabili siano realizzati ad almeno metri 3 dal terrapieno.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è stato costruito sul terreno di proprietà del signor

7 PRATICHE EDILIZIE

Come già accennato, il fabbricato nel quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

In ordine alla regolarizzazione, non essendo stato prodotto il fascicolo d'ufficio non è possibile relazione sugli eventuali versamenti effettuati all'epoca.

Si stima, pertanto che l'ammontare dei predetti oneri sia di €. 5.000,00, salvi più precisi conteggi dell'ufficio preposto.

Descrizione Appartamento per civile abitazione

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione in corso di costruzione sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 111 particella 1238 sub 2.

Composto da un unico ambiente, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 140,00.

Giudice Dr. Danilo Maffà
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

Foglio 111 particella 1238 sub 2, categoria in corso di costruzione, contrada Bernardina, piano Terra.

La superficie totale lorda, approssimata è di mq. 140,00.

Caratteristiche descrittive (strutturali di finitura ed impiantistiche)

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato; i solai sono misti in c.a con laterizi forati e travetti prefabbricati.

Le murature esterne sono in mattoni forati dello spessore di m. 0,30.

Destinazione Urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Messina, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione insiste in zona "E1"- verde agricolo; inoltre la zona è soggetta al vincolo idrogeologico.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

8.2 Fonti di Informazioni

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico del Comune di Messina, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, riviste specializzate, rete internet, OMI (osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazioni corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo delle superfici è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

ID 01	Immobile	Superficie Lorda in m ²	Prezzo unitario €/m ²	VALORE
	Appartamento	140,00	800,00	€ 112.000,00

In considerazione dello stato dell'immobile, tramite stima sintetica si può valutare che nel caso di specie i costi di completamento ammontino complessivamente ad €/mq. 500,00.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Pertanto, dal più probabile valore di mercato, valutato nella misura di €/mq. 800,00 di immobili normali o ordinari si devono dedurre i suddetti costi, le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Avendo attribuito all'appartamento una quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ della terrazza di copertura, ed essendo la stessa estesa circa mq. 366,00 si ha:

$\text{mq. } 366,00 \times 1 : 4 = \text{mq. } 91,50;$

in considerazione della stato della stessa (manto con guaina impermeabilizzante, priva di parapetti ed altre opere di finitura) si ha ai fini del più probabile valore di mercato (coeff. di omogeneizzazione di 1:15):

$\text{mq. } 91,50 \times 1:15 \times \text{€/mq. } 800,00 = \text{€. } 4.880,00$ che si approssima per difetto in €. 5.000,00 (cinquemila/00).

Gli oneri tecnici professionali per la definizione della pratica vengono presuntivamente stimati in €3.000,00.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

1) Valore di mercato ordinario	€ 112.000,00 -
2) A dedurre oneri di completamento	€ 70.000,00 -
3) Valore di mercato attuale appartamento	€ 42.000,00 +
4) Valore di mercato terrazza	€ 5.000,00
5) Sommano	€ 47.000,00-
6) A dedurre 15% su 5) per mancanza di qualità e vizi	€ 7.050,00
7) Sommano	€ 39.950,00 -
8) A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 5.600,00 =
9) Sommano	€ 34.350,00 -
10) A dedurre Spese tecniche professionali	€ 3.000,00 -
11) Totale	€ 31.350,00

che si arrotonda per eccesso ad € 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00)

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile, in relazione alla situazione urbanistica, alla superficie totale, allo stato dei luoghi ed alle dimensioni del lotto in cui ricade non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente € 31.500,00 (euro trentunomilacinquecento/00).

Messina, li 04/10/2017

L'Esperto per la Stima
Dott. Ing. Antonino Altavilla

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione di stima, ricadono in un fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza.

Il fabbricato è a due elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato e solai in laterocemento; al piano terra (parzialmente seminterrato) ricadono due appartamenti in corso di costruzione ovvero allo stato rustico; al primo due appartamenti ed alla seconda elevazione ricade la terrazza di copertura.

Nel complesso il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato confina: con proprietà (part. 129), con proprietà (part. 1237, 1521, 1818), con proprietà (part. 130), con proprietà (part. 1322).

Al fini della stima e per una migliore identificazione e descrizione, i suddetti immobili sono stati suddivisi in quattro lotti come meglio di seguito distinti:

Lotto 02

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione in corso di costruzione sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 111 particella 1238 sub 3.

Composto da un unico ambiente, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 131,00.

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

Foglio 111 particella 1238 sub 3, categoria in corso di costruzione, contrada Bernardina, piano Terra.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina: con terrapieno a nord, terreno circostante al fabbricato a sud ed est, ad ovest con androne e vano scala.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona periferica, a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.

La zona è dotata solo di alcuni dei servizi di urbanizzazione primaria fra cui strada pubblica e rete idrica.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

3 STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo effettuato in data 22/06/2017 è risultato che l'immobile è libero.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, in data 30/05/1990 reg. 14723/21315 e rinnovato in data 22/04/2010 reg. 12912/9158.

Con tale atto, sono stati sottoposti a pignoramento fra gli altri immobili di proprietà «

G

...I seguente bene:

“tutti i diritti sul terreno sito in Messina, Contrada Cataratti, della superficie di 00.09.05, in catasto al fg. 111 part. 1238-1242, confinante con [redacted] restante fondo del venditore, pervenuto per vendita in Notar Sava del 28/03/1983.”

Si rimanda al fascicolo d'ufficio per ogni ulteriore dettaglio ed approfondimento, non avendo riscontrato la relazione notarile.

4.1 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE

Con istanza di accesso agli atti, inoltrata via pec in data 11/05/2017 (prot. 121175/2017) lo scrivente, successivamente si è recato presso il Dipartimento di urbanistica del Comune di Messina, ufficio Condono Edilizio.

Dalla visione del fascicolo e della risposta dell'ufficio (prot. 195393 del 02/08/2017) è emerso che: Il signor. [redacted] sentato istanza di condono ai sensi della legge n° 47/85, di cui al numero di protocollo 7848/85.

La domanda si riferisce ad *“un unico corpo di fabbrica a due elevazioni f. t., con il p. t. seminterrato, formato da quattro unità immobiliari ad uso di abitazione, più copertura a terrazza piana praticabile ...”*.

La pratica non è stata definita e dalle verifiche effettuate dall'ufficio predetto, risulta carente della seguente documentazione:

- Certificato Idrogeologico
- CIS
- Versamento Oneri concessori
- Diritti di Istruttoria
- Quota proporzionale
- Diritti per rilascio di concessione edilizia.

La planimetria allegata alla domanda di condono (ditta [redacted]) non è rispondente con i rilievi effettuati dallo scrivente.

Come meglio verrà chiarito nel proseguio della presente, l'aggiudicatario potrà completare l'iter della pratica suddetta.

All'esito del sopralluogo è quindi emerso che trattasi di un unico ambiente e parte delle pareti perimetrali; quest'ultime si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione, risultando ammalorate, con fori e non rifinite.

Il massetto di sottofondo realizzato per la quasi totalità della superficie è in cemento ed in buono stato.

L'altezza libera interna (massetto - solaio di interpiano) è di m. 3,45.

Non sono stati installati impianti di alcun tipo.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



4.2 CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto attiene la conformità catastale dovrà procedersi all'accatastamento dell'immobile con procedura DOCFA, avendo a suo tempo la ditta effettuato la registrazione in catasto e provveduto alla stesura del tipo Mappale (n° 8245 del 22/01/1986) e dell'elaborato planimetrico (suddivisione in subalterni delle unità immobiliari e delle parti comuni).

I costi per il suddetto adempimento, vengono presuntivamente quantificati in €. 600,00.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note

Dall'elaborato planimetrico emerge altresì che:

- Sono in comune a tutti gli immobili del fabbricato: il vano scala, la terrazza e la corte ovvero il terreno libero circostante.

Si fa presente che il completamento dei lavori è subordinato alla condizione imposta dal regolamento igienico e sanitario che i vani abitabili siano realizzati ad almeno metri 3,00 dal terrapieno.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è stato costruito sul terreno di proprietà del signor Abate Giuseppe.

7 PRATICHE EDILIZIE

Come già accennato, il fabbricato nel quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

In ordine alla regolarizzazione, è possibile relazionare sui versamenti effettuati all'epoca.

Risultano infatti versati con la causale "oblazione abusivismo edilizio" importi di £.1.165.000 in data 30/09/86, £.1.192.000 in data 31/01/87, £.1.192.000 in data 30/05/87.

Si stima pertanto che l'ammontare degli ulteriori oneri attualizzati sia di €. 4.500,00, salvi più precisi conteggi dell'ufficio preposto.

Descrizione Appartamento per civile abitazione
--

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione in corso di costruzione sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 111 particella 1238 sub 3.

Composto da un unico ambiente, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 131,00.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



2011 03 10 10:01, Copeland University, State of Massachusetts

La superficie totale lorda, approssimata è di mq. 131,00.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato; i solai sono misti in c.a con laterizi forati e travetti prefabbricati.

Destinazione Urbanistica

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico del Comune di Messina, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, riviste specializzate, rete internet, OMI (osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

ID 02	Immobile	Superficie Lorda in m ² .	Prezzo unitario €/m ²	VALORE
	Appartamento	131,00	800,00	€ 104.800,00

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Pertanto, dal più probabile valore di mercato, valutato nella misura di €/mq. 800,00 di immobili normali o ordinari si devono dedurre i suddetti costi, le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Avendo attribuito all'appartamento una quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ della terrazza di copertura, ed essendo la stessa estesa circa mq. 366,00 si ha:

mq. 366,00 x $\frac{1}{4}$ = mq. 91,50;

in considerazione della stato della stessa (manto con guaina impermeabilizzante, priva di parapetti ed altre opere di finitura) si ha ai fini del più probabile valore di mercato (coeff. di omogeneizzazione di 1:15):

mq. 91,50 x 1:15 x €/mq. 800,00 = €. 4.880,00 che si approssima per eccesso in €. 5.000,00 (cinquemila/00).

Gli oneri tecnici professionali per la definizione della pratica vengono presuntivamente stimati in €. 3.000,00.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

1) Valore di mercato ordinario	€. 104.800,00 -
2) A dedurre oneri di completamento	€. 65.500,00 -
3) Valore di mercato attuale appartamento	€. 39.300,00 +
4) Valore di mercato terrazza	€. 5.000,00
5) Sommano	€. 44.300,00-
6) A dedurre 15% su 5) per mancanza di qualità e vizi	€. 6.645,00
7) Sommano	€. 37.655,00 -
8) A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€. 5.100,00 =
9) Sommano	€. 32.355,00 -
10) A dedurre Spese tecniche professionali	€. 3.000,00 -
11) Totale	€. 29.555,00

che si arrotonda per difetto ad €. 30.000,00 (trentamila/00)

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile in relazione alla situazione urbanistica, alla superficie totale, allo stato dei luoghi ed alle dimensioni del lotto in cui ricade non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente €. 30.000,00 (euro trentamila/00).

Messina, li 04/10/2017

L'Esperto per la Stima
Dott. Ing. Antonino Altavilla

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione di stima, ricadono in un fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza.

Il fabbricato è a due elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato e solai in laterocemento; al piano terra (parzialmente seminterrato) ricadono due appartamenti in corso di costruzione ovvero allo stato rustico; al primo due appartamenti ed alla seconda elevazione ricade la terrazza di copertura.

Nel complesso il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato confina: con proprietà (part. 129), con proprietà A (part. 1237, 1521, 1818), con proprietà (part 130), con proprie... a (part. 1322).

Al fini della stima e per una migliore identificazione e descrizione, i suddetti immobili sono stati suddivisi in quattro lotti come meglio di seguito distinti:

Lotto 03

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 111 particella 1238 sub 4.

Composto da sei vani oltre accessori, posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 145,00 oltre alla superficie dei balconi di: mq. 17,00 lato ovest, mq. 14,00 lato sud e mq. 12,00 della area esterna, di accesso all'appartamento, sul lato nord.

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

Foglio 111 particella 1238 sub 4, categoria in corso di costruzione, contrada Bernardina, piano primo.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina: con strada a nord, a sud con terreno circostante al fabbricato, ad est con appartamento sub 5 e vano scala.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona periferica, a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.

La zona è dotata solo di alcuni dei servizi di urbanizzazione primaria fra cui strada pubblica e rete idrica.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



3 STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo effettuato in data 22/06/2017 è risultato che l'immobile è nella disponibilità del signor , che è libero.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, in data 30/05/1990 reg. 14723/21315 e rinnovato in data 22/04/2010 reg. 12912/9158.

Con tale atto, sono stati sottoposti a pignoramento, fra gli altri immobili di proprietà di
seguito bene:

"tutti i diritti sul terreno sito in Messina, Contrada Cataratti, della superficie di 00.09.05, in catasto al fg. 111 part. 1238-1242, confinante con R. nte fondo del venditore, pervenuto per vendita in Notar Sava del 28/03/1983."

Si rimanda al fascicolo d'ufficio per ogni ulteriore dettaglio ed approfondimento, non avendo riscontrato la relazione notarile.

4.1 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE

Con istanza di accesso agli atti, inoltrata via pec in data 11/05/2017 (prot. 121175/2017) lo scrivente, successivamente si è recato presso il Dipartimento di urbanistica del Comune di Messina, ufficio Condono Edilizio.

Dalla visione del fascicolo e dalla risposta dell'ufficio (prot. 195393 del 02/08/2017) è emerso che: Il signor ha presentato istanza di condono ai sensi della legge n° 47/85, di cui al numero di protocollo 7752/85.

La domanda si riferisce ad *"un unico corpo di fabbrica a due elevazioni f. t., con il p. t. seminterrato, formato da quattro unità immobiliari ad uso di abitazione, più copertura a terrazza piana praticabile ..."*.

La pratica non è stata definita e dalle verifiche effettuate dall'ufficio predetto, risulta carente della seguente documentazione:

- o Certificato Idrogeologico
- o CIS
- o Versamento Oneri concessori
- o Diritti di Istruttoria
- o Quota proporzionale
- o Diritti per rilascio di concessione edilizia.

La planimetria allegata alla domanda di condono (ditte) non è rispondente con i rilievi effettuati dallo scrivente.

Come meglio verrà chiarito nel proseguo della presente, l'aggiudicatario potrà completare l'iter della pratica suddetta.

All'esito del sopralluogo è quindi emerso che trattasi di un appartamento per civile abitazione, costituito da sei vani oltre accessori, con due balconi sui lati sud ed ovest ed una area non recintata sul lato nord di circa mq. 12,00.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



L'appartamento si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione. All'interno è rifinito e tinteggiato.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ad eccezione di quelli ricadenti nel balcone sul lato ovest.

L'altezza libera interna è di m. 2,95.

4.2 CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto attiene la conformità catastale dovrà procedersi all'accatastamento dell'immobile con procedura DOCFA, avendo a suo tempo la ditta effettuato la registrazione in catasto e provveduto alla stesura del tipo Mappale (n° 8245 del 22/01/1986) e dell'elaborato planimetrico (suddivisione in subalterni delle unità immobiliari e delle parti comuni).

I costi per il suddetto adempimento, vengono presuntivamente quantificati in €. 600,00.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note

Dall'elaborato planimetrico emerge altresì che:

- Sono in comune a tutti gli immobili del fabbricato: il vano scala, la terrazza e la corte ovvero il terreno libero circostante.

In merito all'attestato di prestazione energetica si è proceduto alla relativa stesura ed elaborazione.

E' risultato che l'appartamento ricade nella classe energetica "E" con indice di prestazione di 150,7 kWh/m² anno.

In data 04/10/2017 è stato trasmesso al Dipartimento per l'Energia della Regione Siciliana, il quale ha attribuito numero ID 475340.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è stato costruito sul terreno di proprietà del signor.

7 PRATICHE EDILIZIE

Come già accennato, il fabbricato nel quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

In ordine alla regolarizzazione, è possibile relazionare sui versamenti effettuati all'epoca.

Risultano infatti versati con la causale "oblazione abusivismo edilizio" importi di £.1.385.000 in data 30/09/86, £.1.385.000 in data 12/03/87.

Si stima pertanto che l'ammontare degli ulteriori oneri sia di €. 8.000,00 salvi più precisi conteggi dell'ufficio preposto.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Descrizione Appartamento per civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 111 particella 1238 sub 3.

Composto da sei vani oltre accessori, posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 145,00.

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

Foglio 111 particella 1238 sub 4, categoria in corso di costruzione, contrada Bernardina, piano Terra.

La superficie totale lorda, approssimata per difetto è di mq. 145,00 oltre a mq. 17,00 + mq. 14,00 + mq. 12,00 (balconi e area esterna).

Caratteristiche descrittive (strutturali di finitura ed impiantistiche)

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato; i solai sono misti in c.a con laterizi forati e travetti prefabbricati.

Le murature esterne sono in mattoni forati dello spessore di m. 0,30.

La facciata è in parte intonacata al rustico.

Gli impianti (idrico sanitario, di scarico ed elettrico) sono sotto traccia ad eccezione di quelli ricadenti nel balcone lato ovest. E altresì presente la tubazione in rame, sottotraccia, dell'impianto di riscaldamento.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato e le porte in legno tamburato.

Per quanto potuto accertare, in mancanza di rete comunale di acque reflue, lo smaltimento avviene a mezzo di pozzo nero.

Nel complesso l'appartamento versa in pessime condizioni di uso e manutenzione.

Destinazione Urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Messina, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione insiste in zona "E1"- verde agricolo; inoltre la zona è soggetta al vincolo idrogeologico.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1 Criterio di stima**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



8.2 Fonti di Informazioni

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico del Comune di Messina, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, riviste specializzate, rete internet, OMI (osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazioni corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo delle superfici è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

ID 03	Immobile	Superficie Lorda in m ² .	Prezzo unitario €/m ²	VALORE
	Appartamento	145,00	800,00	€ 116.000,00
	Balconi (17,00+14,00)x0,30 =	mq. 9,30	800,00	€ 7.440,00
	Area esterna lato nord: mq. 12,00 x 0,20 =	mq. 2,40	800,00	€ 1.920,00
				€ 125.360,00

In considerazione dello stato dell'immobile, tramite stima sintetica si può valutare che nel caso di specie i costi di completamento ammontino complessivamente ad €/mq. 300,00.

Pertanto, dal più probabile valore di mercato, valutato nella misura di €/mq. 800,00 di immobili normali o ordinari si devono dedurre i suddetti costi, le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Avendo attribuito all'appartamento una quota indivisa pari ad 1/4 della terrazza di copertura, ed essendo la stessa estesa circa mq. 366,00 si ha:

mq. 366,00 x 1 : 4 = mq. 91,50;

in considerazione dello stato della stessa (manto con guaina impermeabilizzante, priva di parapetti ed altre opere di finitura) si ha ai fini del più probabile valore di mercato (coeff. di omogeneizzazione di 1:15):

mq. 91,50 x 1:15 x €/mq. 800,00 = € 4.880,00 che si approssima per eccesso in € 5.000,00 (cinquemila/00).

Gli oneri tecnici professionali per la definizione della pratica vengono presuntivamente stimati in € 3.000,00.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

1) Valore di mercato ordinario	€ 125.360,00 -
2) A dedurre oneri di completamento (145 + 9,30 + 2,40) x 300	€ 47.010,00 -
3) Valore di mercato attuale appartamento	€ 78.350,00 +
4) Valore di mercato terrazza	€ 5.000,00
5) Sommano	€ 83.350,00-

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Esecuzione Forzata n° 179/1990
FISCAMBY MONEY SPA

6) A dedurre 15% su 5) per mancanza di qualità e vizi	€. 12.502,50
7) Sommano	€. 70.847,50 -
8) A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€. 8.600,00 =
9) Sommano	€. 62.247,00 -
10) A dedurre Spese tecniche professionali	€. 3.000,00 -
11) Totale	€. 59.247,50

che si arrotonda per eccesso ad € 59.500,00 (cinquantanovemilacinquecento/00)

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile in relazione alla situazione urbanistica, alla superficie totale, allo stato dei luoghi ed alle dimensioni del lotto in cui ricade non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente € 59.500,00 (cinquantanovemilacinquecento/00).

Messina, lì 04/10/2017

L'Esperto per la Stima
Dott. Ing. Antonino Altavilla

Giudice Dr. Danilo Maffà
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione di stima, ricadono in un fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza.

Il fabbricato è a due elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato e solai in laterocemento; al piano terra (parzialmente seminterrato) ricadono due appartamenti in corso di costruzione ovvero allo stato rustico; al primo due appartamenti ed alla seconda elevazione ricade la terrazza di copertura.

Nel complesso il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato confina: con proprietà (part. 129), o (part. 1237, 1521, 1818), con proprietà (part 130), con proprietà V (part. 1322).

At fini della stima e per una migliore identificazione e descrizione, i suddetti immobili sono stati suddivisi in quattro lotti come meglio di seguito distinti:

Lotto 04

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione in corso di costruzione sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 111 particella 1238 sub 5.

Composto da sei vani oltre accessori, posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 147,00 oltre alla superficie dei balconi di: mq. 17,00 lato est, mq. 12,00 lato sud e mq. 34,00 di corte esterna.

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

Foglio 111 particella 1238 sub 5, categoria A/2, classe 10, consistenza vani 8, totale mq. 134 – totale escluse aree esterne mq. 127,00 , rendita €. 371,85, contrada Bernardina snc , piano primo.
Dati derivanti da: Atto pubblico (donazione) del 14/12/2005 trascrizione i dal
ante Monforte Guido

Confina: con terrapieno a nord, a sud e a est con terreno circostante al fabbricato, ad ovest con appartamento sub 4 e vano scala.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona periferica, a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.

La zona è dotata solo di alcuni dei servizi di urbanizzazione primaria fra cui strada pubblica e rete idrica.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



3 STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo effettuato in data 15/09/2017 è risultato che l'immobile è nel possesso dei coniugi
in

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, in data 30/05/1990 reg. 14723/21315 e rinnovato in data 22/04/2010 reg. 12912/9158.

Con tale atto, sono stati sottoposti a pignoramento, fra gli altri immobili di proprietà J
G

"tutti i diritti sul terreno sito in Messina, Contrada Cataratti, della superficie di 00.09.05, in catasto al fg. 111 part. 1238-1242, confinante coi ... : restante fondo del venditore, pervenuto per vendita in Notar Saya del 26/03/1983."

Si rimanda al fascicolo d'ufficio per ogni ulteriore dettaglio ed approfondimento, non avendo riscontrato la relazione notarile.

4.1 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE


Con istanza di accesso agli atti, inoltrata via pec in data 11/05/2017 (prot. 121175/2017) lo scrivente, successivamente si è recato presso il Dipartimento di urbanistica del Comune di Messina, ufficio Condono Edilizio.

Dalla visione del fascicolo e dalla risposta dell'ufficio (prot. 195393 del 02/08/2017) è emerso che:
Il signor: a presentato istanza di condono ai sensi della legge n° 47/85, di cui al numero di protocollo 7984/85.

La domanda si riferisce ad *"un unico corpo di fabbrica a due elevazioni f. t., con il p. t. seminterrato, formato da quattro unità immobiliari ad uso di abitazione, più copertura a terrazza piana praticabile ..."*.

La pratica non è stata definita e dalle verifiche effettuate dall'ufficio predetto, risulta carente della seguente documentazione:

- o Certificato Idrogeologico
- o CIS
- o Versamento Oneri concessori
- o Diritti di Istruttoria
- o Quota proporzionale
- o Diritti per rilascio di concessione edilizia.

La planimetria allegata alla domanda di condono (ditta ) non è rispondente con i rilievi effettuati dallo scrivente.

Come meglio verrà chiarito nel proseguo della presente, l'aggiudicatario potrà completare l'iter della pratica suddetta.

All'esito del sopralluogo è quindi emerso che trattasi di un appartamento per civile abitazione, costituito da sei vani oltre accessori, con due balconi sui lati sud ed ovest ed una corte sul lato nord di circa mq. 34,00.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Una porzione di detta corte è coperta con una tettoia precaria costituita da pannelli su scatolari in acciaio che occupa una superficie di circa mq. 9,00.

Il balcone lato sud, risulta chiuso con struttura di alluminio anodizzato ed occupa una superficie di circa mq. 3,00. (Il manufatto non è regolare stante la mancata comunicazione all'ufficio di cui all'art. 9 L. R. 37/85).

Può essere regolarizzato in sanatoria ed i costi sono presuntivamente stimati in € 800,00.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. All'interno è rifinito e tinteggiato (pur rilevandosi in alcuni vani macchie di umidità provenienti dalla soprastante terrazza).

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. La produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento è assicurata da una caldaia a gpl installata sulla facciata nord dell'appartamento.

L'altezza libera interna è di m. 2,95.

4.2 CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto attiene la conformità catastale dovrà procedersi all'accatastamento dell'immobile con procedura DOCFA, avendo a suo tempo la ditta effettuato la registrazione in catasto e provveduto alla stesura del tipo Mappale (n° 8245 del 22/01/1986) e dell'elaborato planimetrico (suddivisione in subalterni delle unità immobiliari e delle parti comuni).

Sussistono infatti delle differenze rispetto la planimetria catastale di recente acquisita presso l'agenzia del territorio.

Dette differenze consistono essenzialmente nella mancata rappresentazione della corte sul lato nord con la relativa apertura.

I costi per il suddetto adempimento, vengono presuntivamente quantificati in €. 600,00.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note

Dall'elaborato planimetrico emerge altresì che:

- Sono in comune a tutti gli immobili del fabbricato: il vano scala, la terrazza e la corte ovvero il terreno libero circostante.

In merito all'attestato di prestazione energetica si è proceduto alla relativa stesura ed elaborazione.

E' risultato che l'appartamento ricade nella classe energetica "E" con indice di prestazione di 144,9 kWh/m² anno.

In data 04/10/2017 è stato trasmesso al Dipartimento per l'Energia della Regione Siciliana, il quale ha attribuito numero ID 475342.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è stato costruito sul terreno di proprietà del signor

Come accennato l'appartamento è nel possesso dei signori N

Notar Monforte . Il fascicolo dell'esecuzione in esame, risulta

che le opposizioni formulate dai summenzionati coniugi sono state rigettate.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Tale aspetto comunque si sottopone all'attenzione dell'illustrissimo sig. G.E. per le valutazioni conseguenti.

7 PRATICHE EDILIZIE

Come già accennato, il fabbricato nel quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

In ordine alla regolarizzazione, è possibile relazionare nei termini seguenti:

l'ufficio condono non ha prodotto il fascicolo ovvero l'istanza dell'originario proprietari

Dal contratto summenzionato in Notar Monforte risulta interamente pagata l'oblazione (con la specifica degli importi e delle date). Tuttavia non risultando un fascicolo presso l'ufficio condono, si stima pertanto che l'ammontare degli ulteriori oneri sia di €. 14.000,00.

Descrizione Appartamento per civile abitazione

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Messina, contrada Bernardina, Strada Militare Casazza, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 111 particella 1238 sub 5.

Composto da sei vani oltre accessori, posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 147,00 oltre alla superficie dei balconi di: mq. 17,00 lato est, mq. 12,00 lato sud e mq. 34,00 di corte esterna.

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

Foglio 111 particella 1238 sub 5, categoria A/2, classe 10, consistenza vani 8, totale mq. 134 - totale escluse aree esterne mq. 127,00, rendita €. 371,85, contrada Bernardina snc, piano primo. Dati derivanti da: Atto pubblico (donazione) del 14/12/2005 trascrizione n° 2 dal 02/01/2006 repertori

La superficie totale lorda, approssimata per difetto è di mq. 147,00 oltre a mq. 17,00 + mq. 12,00 + mq. 34,00 (balconi e corte esterna).

Caratteristiche descrittive (strutturali di finitura ed impiantistiche)

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato; i solai sono misti in c.a con laterizi forati e travetti prefabbricati.

Le murature esterne sono in mattoni forati dello spessore di m. 0,30.

La facciata è in parte intonacata al rustico ed in parte rifinita ma senza opere di pittura.

Gli impianti (idrico sanitario, di scarico ed elettrico) sono sotto traccia.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato e le porte in legno tamburato.

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Nel balcone lato sud è stata realizzata una parziale chiusura con struttura di alluminio anodizzato della superficie di circa mq. 3,00.

Per quanto potuto accertare, in mancanza di rete comunale di acque reflue, lo smaltimento avviene a mezzo di pozzo nero.

L'appartamento dispone di riserva idrica mediante serbatoi in materiale plastico installati a piano terra (su area di altro immobile sub 3)

Nel complesso l'appartamento versa in discrete condizioni di uso e manutenzione.

Destinazione Urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Messina, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione insiste in zona "E1"- verde agricolo; inoltre la zona è soggetta al vincolo idrogeologico.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

8.2 Fonti di Informazioni

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico del Comune di Messina, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, riviste specializzate, rete internet, OMI (osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazioni corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo delle superfici è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

Si trascura la valutazione della porzione di balcone (ripostiglio) delimitato dai profilati di alluminio anodizzato.

ID 04	Immobile	Superficie Lorda in m ² .	Prezzo unitario €/m ²	VALORE
	Appartamento	147,00	800,00	€ 117.600,00
	Balconi (17,00+15,00)x0,30 =	mq. 9,60	800,00	€ 7.680,00
	Area esterna lato nord: mq. 34,00 x 0,20 =	mq. 6,80	800,00	€ 5.440,00

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Esecuzione Forzata
FISCAMBY MONEY SPA +2 / 0

				€ 130.720,00
--	--	--	--	--------------

In considerazione dello stato dell'immobile, tramite stima sintetica si può valutare che nel caso di specie i costi di ristrutturazione ammontino complessivamente ad €/mq. 100,00.

Pertanto, dal più probabile valore di mercato, valutato nella misura di €/mq. 800,00 di immobili normali o ordinari si devono dedurre i suddetti costi, le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Avendo attribuito all'appartamento una quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ della terrazza di copertura, ed essendo la stessa estesa circa mq. 366,00 si ha:

mq. 366,00 x $\frac{1}{4}$ = mq. 91,50;

in considerazione dello stato della stessa (manto con guaina impermeabilizzante, priva di parapetti ed altre opere di finitura) si ha ai fini del più probabile valore di mercato (coeff. di omogeneizzazione di 1:15):

mq. 91,50 x 1:15 x €/mq. 800,00 = €. 4.880,00 che si approssima per eccesso in €. 5.000,00 (cinquemila/00).

Gli oneri tecnici professionali per la definizione della pratica vengono presuntivamente stimati in €. 3.000,00.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

1) Valore di mercato ordinario	€ 130.720,00 -
2) A dedurre oneri di ristrutturazione (147 + 9,60 + 6,80) x 100	€ 16.340,00 =
3) Valore di mercato attuale appartamento	€ 114.380,00 +
4) Valore di mercato terrazza	€ 5.000,00
5) Sommano	€ 119.380,00 -
6) A dedurre 15% su 5) per mancanza di qualità e vizi	€ 17.907,00
7) Sommano	€ 101.473,00 -
8) A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 15.400,00 =
9) Sommano	€ 86.073,00 -
10) A dedurre Spese tecniche professionali	€ 3.000,00 =
11) Totale	€ 83.073,00

che si arrotonda ad €. 83.000,00 (ottantatremila00)

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile in relazione alla situazione urbanistica, alla superficie totale, allo stato dei luoghi ed alle dimensioni del lotto in cui ricade non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente €. 83.000,00 (ottantatremila/00).

Messina, li 04/10/2017

L'Esperto per la Stima
Dott. Ing. Antonino Altavilla

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla

