



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

144/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit S.p.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Antonino Orifici

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI RIZZO

CF: RZZGNN66A01F158Q

con studio in MESSINA (ME) VIA NUOVA PANORAMICA DELLO STRETTO, N. 2725

telefono: 090311936

email: archgrizzo@alice.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA via Cherubini 40, quartiere Provinciale, Rione Valle degli Angeli, della superficie commerciale di **102,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un piccolo corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, ubicato in una zona periferica della città di Messina posta a poca distanza dallo svincolo autostradale di Messina Gazzi, a media densità abitativa, caratterizzata da edilizia disomogenea e degradata, costituita in massima parte da palazzine ad una o due elevazioni fuori terra, di vecchia costruzione e che generalmente si trovano in discreto stato di conservazione. La viabilità di accesso è poco agevole e sono scarsissimi i parcheggi.

Al fabbricato si giunge da via Cherubini che si diparte da via Catania. L'intero edificio è di tipo civile, sostanzialmente in normale stato di conservazione in considerazione della vetustà, ad eccezione di porzioni di intonaco esterno ammalorato.

Identificazione catastale:

- foglio 133 particella 359 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 86 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: via Cherubini n.40, piano: terra, intestato [REDACTED] (proprietà per 1/2) [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)
Coerenze: Nord: via S. Carlo Est: unità immobiliare di proprietà altra ditta Sud: via Cherubini Ovest: altra ditta

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.437,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.437,61
Data della valutazione:	24/09/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/09/2005 a firma di notaio Giuseppe Bruni ai nn. 86795/21771 di repertorio, registrata il 14/09/2005 a Messina ai nn. 4730 serie 1T, iscritta il 15/09/2005 a Messina ai nn. 33671/11600, a favore di Unicredit Banca Società per Azioni (oggi Unicredit S.p.A.), contro

Importo ipoteca: 190.000 euro.

Importo capitale: 95.000 euro.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2016 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Messina ai nn. 1113 di repertorio, trascritta il 06/06/2016 a Messina ai nn. 14096/10778, a favore di Unicredit S.p.A., contro derivante da atto di precetto del 29/02/2016

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:

Allo stato attuale per accedere all'unità immobiliare posta al piano primo occorre percorrere un tratto di cortile annesso all'unità immobiliare oggetto di stima fino alla scala esterna adiacente al lato Ovest dell'edificio (anch'essa ricadente sul cortile annesso). Ne consegue che è necessario creare una servitù di passaggio del cortile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I signori Calabrò Giovanni e Tusa Letteria hanno acquistato il bene da potere dei signori Zanetti Anna Maria, Urso Milena, Urso Eugenio, Urso Antonio; a questi ultimi è pervenuto per successione



del sig. Urso Federico (den. 83 vol. 335 Ufficio registro di Montebelluna trascritta il 26/03/1984 ai nn. 8052/6903) cui era pervenuto per successione intestata di Urso Eugenio e attribuito con atto di divisione rogata dal notaio Giovan Battista Macrì Pellizzeri da Messina il 10/09/1958 registrato il 17/9/1958 al n. 1236 e trascritto il 17/09/1958 ai nn. 13220/14160 (si veda allegato D).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] il 18/10/1989 fino al 07/09/2005), con atto stipulato il 18/10/1989 a firma di notaio Melchiorre Macrì Pellizzeri ai nn. 8250/2739 di repertorio, registrato il 06/11/1989 a Messina ai nn. 4516, trascritto il 31/10/1989 a Messina ai nn. 28418/23706, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] er la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/2005 fino al 15/06/2017), con atto stipulato il 07/09/2005 a firma di notaio Giuseppe Bruni ai nn. rep. 86794 racc. 21770 di repertorio, registrato il 14/09/2005 a Messina ai nn. 4729 serie 1T, trascritto il 15/09/2005 a Messina ai nn. 33670/18476, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si tratta di una unità immobiliare facente parte di una palazzina di vecchia costruzione, realizzata anteriormente alla data del 01/09/1967, (si vedano: Atto di compravendita in notar G. Bruni del 07/9/2005 Rep. N. 86794 Racc. N. 21770 e Atto di compravendita in notar M. Macrì Pellizzeri del 18/10/1989 Racc. N. 8250 e Rep. N. 2739 - Allegato D alla presente relazione di stima)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE GENERALE - PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona B5b "Di recupero" a prevalente presenza di edilizia degradata. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione. Indice di fabbricabilità territoriale: • B5b :It = 3,00 mc/mq Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico: • B5b :m 11,00 con 3 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle norme di attuazione approvate co D.D.R. n.686/2002 e n. 858/2003 Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle suddette norme. Sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante il sopralluogo si è rilevato che, in epoca recente



rispetto alla costruzione della palazzina di cui fa parte l'u.i. oggetto di stima (che risulta precedente al 1967), sono stati realizzati due corpi di fabbrica che insistono sul cortile annesso, adiacente il lato Nord ed il lato Ovest dell'appartamento, che, come risulta dagli atti di compravendita riportati nell'Allegato D e dalla planimetria catastale - Allegato C, era originariamente composto da tre vani e accessori. In particolare è stato realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni un piccolo corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra delle dimensioni in pianta di 3,70 m x 4,50 m circa, ricadente sul lato Nord del cortile annesso, dotato di infissi esterni, in adiacenza alla parete Nord del vano posto a Nord-Est, così da costituire un unico ambiente che è attualmente adibito a cucina soggiorno, accorpendo anche parte del corridoio e demolendo il tramezzo interno; ed è stato realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni un piccolo corpo di fabbrica, ricadente sul lato Ovest del cortile annesso, dotato di infisso esterno, delle dimensioni in pianta di 4,00 m x 0,70 m circa, adiacente il lato Ovest del vano posto a Nord-Ovest, sotto la scala esterna che conduce all'unità immobiliare posta al piano primo. (normativa di riferimento: L.R. n. 16 del 10/08/2016 (Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380))

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese di demolizione dei corpi aggiunti (comprendenti di trasporto a rifiuto) ripristino dello stato dei luoghi e spese tecniche forfettarie: €5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto dei luoghi in quanto non risultano indicati i due corpi di fabbrica aggiunti che insistono sul cortile annesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: I corpi di fabbrica aggiunti devono essere demoliti ripristinando lo stato dei luoghi come da planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in epoca recente sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni due piccoli corpi di fabbrica che insistono sul cortile annesso all'u.i. in oggetto, come meglio descritto nel precedente paragrafo. Tali opere costituiscono incremento del volume edilizio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA CHERUBINI 40, QUARTIERE PROVINCIALE, RIONE VALLE DEGLI ANGELI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Cherubini 40, quartiere Provinciale, Rione Valle degli Angeli, della superficie commerciale di **102,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]



- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un piccolo corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, ubicato in una zona periferica della città di Messina posta a poca distanza dallo svincolo autostradale di Messina Gazzi, a media densità abitativa, caratterizzata da edilizia disomogenea e degradata, costituita in massima parte da palazzine ad una o due elevazioni fuori terra, di vecchia costruzione e che generalmente si trovano in discreto stato di conservazione. La viabilità di accesso è poco agevole e sono scarsissimi i parcheggi.

Al fabbricato si giunge da via Cherubini che si diparte da via Catania. L'intero edificio è di tipo civile, sostanzialmente in normale stato di conservazione in considerazione della vetustà, ad eccezione di porzioni di intonaco esterno ammalorato.

Identificazione catastale:

- foglio 133 particella 359 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 86 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: via Cherubini n.40, piano: terra, intestato [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)
Coerenze: Nord: via S. Carlo Est: unità immobiliare di proprietà altra ditta Sud: via Cherubini Ovest: altra ditta

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
spazi verde	al di sotto della media	
campo da calcio	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 800 m	nella media	
tram distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento si accede attraverso un cancello carrabile direttamente da via Cherubini. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, un bagno e corridoio, oltre un terreno libero di pertinenza sui tre lati, in parte adibito a giardino, delimitato da muri di confine. L'unità immobiliare si trova internamente in buone condizioni di conservazione (essendo stata sottoposta di recente a lavori di ristrutturazione), mentre esternamente l'intonaco della facciata e del muretto di confine risulta in alcune parti deteriorato. I materiali utilizzati per le rifiniture ed i rivestimenti sono di buona qualità. La distribuzione degli ambienti è razionale

Il bene non è dotato di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Sul terreno retrostante, lato Nord, insiste un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra con tettoia, adiacente al lato Nord dell'appartamento in oggetto, chiuso sui tre lati e con copertura a tetto ad una falda, dotato di infissi esterni. Tale corpo è comunicante con il vano posto nel lato Nord-Est dell'appartamento, costituendo un unico vano adibito a cucina soggiorno. Sul lato Ovest insiste un piccolo corpo di fabbrica dotato di porta finestra (posto sotto la scala esterna che conduce all'unità immobiliare soprastante) adiacente il vano posto nel lato Nord Ovest del cespite oggetto di stima (si vedano All. B - Documentazione fotografica e All. C - Documentazione catastale).

Attraverso il cancello, e percorrendo un tratto di cortile e la scala esterna adiacente il lato Ovest dell'edificio, si accede all'unità immobiliare posta al piano primo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e portefinestre realizzati in metallo nella media 

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato nella media 

pareti esterne: costruite in intonaco con coibentazione in no, il rivestimento è realizzato in tinteggiatura al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

Degli Impianti:

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in impianto di depurazione comunale nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica interna comunale nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[180,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 05_2017 registrata in data 19/09/2017

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
-------------	-------------	--------	-------------



appartamento	86,00	x	100 %	=	86,00
corte annessa	165,00	x	10 %	=	16,50
Totale:	251,00				102,50

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: 12/05/2015

Fonte di informazione: Atto del Notaio Claudio Ciappina N. Rep. 39149 N. Racc. 8456 tra Battaglia Adua, Battaglia Teresa, Battaglia Rita, Battaglia Gina, Battaglia Paolo (venditori) e Galletta Giuseppa (acquirente)

Descrizione: appartamento posto al piano terra composto da tre vani, accessori, e annesso giardinetto. Al Catasto Fabbricati al Foglio 142 part. 156 sub.1

Indirizzo: via Salvatore Bombara, Rione Gazzi, Pal. 9

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 743,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/05/2015

Fonte di informazione: Atto del Notaio Carmela Brigandì N. Rep. 4606N. Racc. 3181 tra Passari Maria, Faro Angelo, Faro Sebastiano (venditori) e Papandrea Mario, Tavilla Veronica (acquirenti)

Descrizione: appartamento posto al piano secondo della consistenza catastale di 4,5 vani. Al Catasto Fabbricati al Foglio 142 part. 55 sub.25

Indirizzo: via Domenico Altomonte, Rione Gazzi, Edificio 15

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2015

Fonte di informazione: atto di compravendita Rep. n. 19.036 Racc. n. 7.934 stipulato dal notaio Nunzio Arrigo tra la sig.ra Barbera Giovanna (venditore) ed i sig.ri Irrera Giampiero e Tomasello Carmela (acquirenti)

Descrizione: appartamento per civile abitazione al piano terra composto da un vano , cucina, wc e ripostiglio

Indirizzo: via Del Santo (già vico I Palmara) n. 306 (già n. 39)



Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 538,46 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia dell'entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (18/06/2017)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: L'OMI fornisce i valori unitari al metro quadro su riportati riferiti ad "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale ricadenti nella Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI Codice di zona: C1 Microzona catastale n.: 12 Semestre 2-2016

sito web www.immobiliare.it (13/09/2017)

Offerta: appartamento in via dei Cherubini n.10 al piano prima, di circa 90 mq coperti, con balconi, in normali condizioni di manutenzione.

Valore minimo: 722,00

Valore massimo: 722,00

sito web www.immobiliare.it (18/06/2017)

Offerta: appartamento in via Della Pace (parallela a via Cherubini) al piano rialzato, di circa 115 mq coperti, con annesso piccolo terrazzo a piano terra da adibire a posto auto. In buone condizioni. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas.

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 610,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella presente perizia si è adottato il procedimento di stima del valore di mercato degli immobili "Market Comparison Approach (MCA) " che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il metodo MCA si basa su una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in aree geografiche pressoché limitrofe, con destinazione abitativa, ubicati in zone periferiche caratterizzate da insediamenti edilizi di tipo popolare. Si è svolta un'analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili, in particolare è stata analizzata la caratteristica immobiliare relativa alla superficie principale comprensiva di eventuale superficie di balconi/cortili. Gli immobili di confronto (comparabili) presentano, all'atto della vendita, caratteristiche simili relativamente all'ubicazione ed allo stato degli impianti tecnologici e dei servizi; presumibilmente risalgono tutti ad analoga epoca di costruzione. Dall'analisi del mercato è stato stabilito il saggio annuale di rivalutazione (o di svalutazione) del prezzo.

Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 2-2016), che fornisce un range di valori di valori unitari al metro quadro per la zona OMI cittadina in cui ricade il cespite oggetto di stima e per tipologia costruttiva, ed i valori unitari per metro quadro desunti da indagini di mercato eseguite attraverso siti web specializzati.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	55.000,00	45.000,00	35.000,00
Consistenza	102,50	74,00	75,00	65,00
Data [mesi]	0	29,00	29,00	28,00
Prezzo unitario	-	743,24	600,00	538,46



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	91,67	75,00	58,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	538,46	538,46	538,46

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	55.000,00	45.000,00	35.000,00
Data [mesi]	2.658,33	2.175,00	1.633,33
Prezzo unitario	15.346,15	14.807,69	20.192,31
Prezzo corretto	73.004,49	61.982,69	56.825,64

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **63.937,61**

Divergenza: 22,16% < %

Il prezzo al metro quadro assunto, che è stato stimato attraverso il metodo MCA, si allinea ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato presso i siti web delle agenzie immobiliari cittadine, mentre risulta minore del valore minimo riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 2-2016), che si fornisce i valori medi riferiti ad una fascia cittadina molto estesa che comprende sia zone semicentrali che periferiche, risultando così non adeguato nel caso in oggetto.

Il valore stimato dell'unità immobiliare in oggetto si ritiene congruo, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e principalmente del taglio medio/piccolo, delle caratteristiche costruttive e delle rifiniture, della mancanza di impianto di riscaldamento, della localizzazione periferica in zona popolare scarsamente servita dai mezzi pubblici, dalla scarsa viabilità e priva di parcheggi.

Si ritiene che la collocazione sul mercato immobiliare del bene in oggetto possa avvenire in tempi medi ai parametri adottati nell'ambito di un mercato di compravendita cittadino complessivamente stazionario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,50 x 623,78 = **63.937,61**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.937,61**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.937,61**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: sito web www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: sito web per il reperimento di comparativi www.STIMATRIXCity.it



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,50	0,00	63.937,61	63.937,61
				63.937,61 €	63.937,61 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.437,61**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€. 0,00**

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: **€. 58.437,61**

data 24/09/2017

il tecnico incaricato
GIOVANNI RIZZO

