



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Giuseppe Minutoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. LISA BOTTARI

CF:BTTL5I71H65F158R
con studio in MESSINA (ME) VIA PLACIDA, 6
telefono: 3406127464
fax: 09041598
email: lisabottari@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Salita Ogliastro 30, della superficie commerciale di **109,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano in uno stabile di due piani fuori terra con due sole unità immobiliari, ma con ingresso privato, che tramite un passaggio, porta a livello della Via Ogliastri.

L'immobile è composto da 3 camere da letto, un soggiorno, un bagno, una cucina, un wc/rispotiglio, un piccolo terrazzino di accesso chiuso da una tettoia, un terrazzino posteriore e 2 balconi, ha un'altezza interna di 3,15m nel corpo centrale, di 2,35m nell'appendice formata dal corpo con la cucina ed il wc/ripostiglio e di 3,20m nell'appendice formata dal corpo con il bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/T, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 476 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via Ogliastri, 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2019 protocollo n. ME0003102 in atti dal 11/01/2019 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 528.1/2019)

Coerenze: L'immobile confina a nord con la part. 475, gli altri lati affacciano su spazi di pertinenza della part. 476. Occorre far notare che apparentemente la part. 476 è costituita da 4 unità immobiliari, ma dalle visure effettuate presso il catasto risultano solo il sub. 1 ed il suddetto sub. 3 (ex sub. 2). Pertanto non essendo presente presso la banca dati del catasto un elaborato planimetrico della part. 476, e non essendo stata riscontrata la presenza di un condominio, non è stato possibile appurare la corrispondenza catastale degli immobili confinanti.

Il bene è da volturare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.478,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.700,00
Data della valutazione:	04/03/2019



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:	

L'immobile in oggetto è stato costruito prima del 1/9/1967 e la prima planimetria conservata presso il Catasto risale al 2/2/1940. Presso l'archivio del Comune di Messina e presso il Genio Civile non è stata rintracciata nessuna pratica inerente l'immobile in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'accesso all'immobile avviene attraverso un passaggio su proprietà di altra ditta; dall'analisi delle documentazioni non è stato possibile determinare il sub onerato dal passaggio, né è stata riscontrata nell'atto di compravendita l'esistenza di una servitù di passaggio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1989 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 42565/9098 di repertorio, registrato il 20/02/1989 a Messina ai nn. 900/11, trascritto il 03/02/1989 a Messina ai nn. 3361/2907

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1989 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 42565/9098 di repertorio, registrato il 20/02/1989 a Messina ai nn. 900/11, trascritto il 03/02/1989 a Messina ai nn. 3361/2907

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DDR n. 686/2002, l'immobile ricade in zona Zone "B3a" – Sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38 Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti norme. Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme .



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La copertura dell'immobile è realizzata in fibrocemento (eternit) pertanto vi è presenza di amianto. Il proprietario di un immobile in cui è presente ha l'obbligo giuridico di allertare le autorità competenti e procedere al suo smaltimento. (normativa di riferimento: DM 6/9/1994, DM 20/08/1999)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: I proprietari o custodi dell'immobile in cui è presente l'Eternit sono obbligati a denunciare immediatamente il fatto all'Asl. In seguito l'Asl di competenza effettuerà un sopralluogo e darà il via ad un programma di controllo e manutenzione coordinato da un responsabile che ha lo scopo di prevenire i rischi per la salute e favorire lo smaltimento. Questo funzionario avrà il compito di certificare il punto in cui si trova l'amianto, di informare gli inquilini dello stabile della sua presenza e di predisporre tutte le misure di sicurezza necessarie. In seguito redigerà un documento di "valutazione del rischio". Se l'amianto è in buone condizioni non vi è l'obbligo di rimozione, ma il proprietario o custode dell'immobile è tenuto al controllo e alla manutenzione. Se l'Eternit non è in buone condizioni sarà necessaria la dimissione e la bonifica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: variabili in base alla valutazione del rischio effettuata dall'ASL

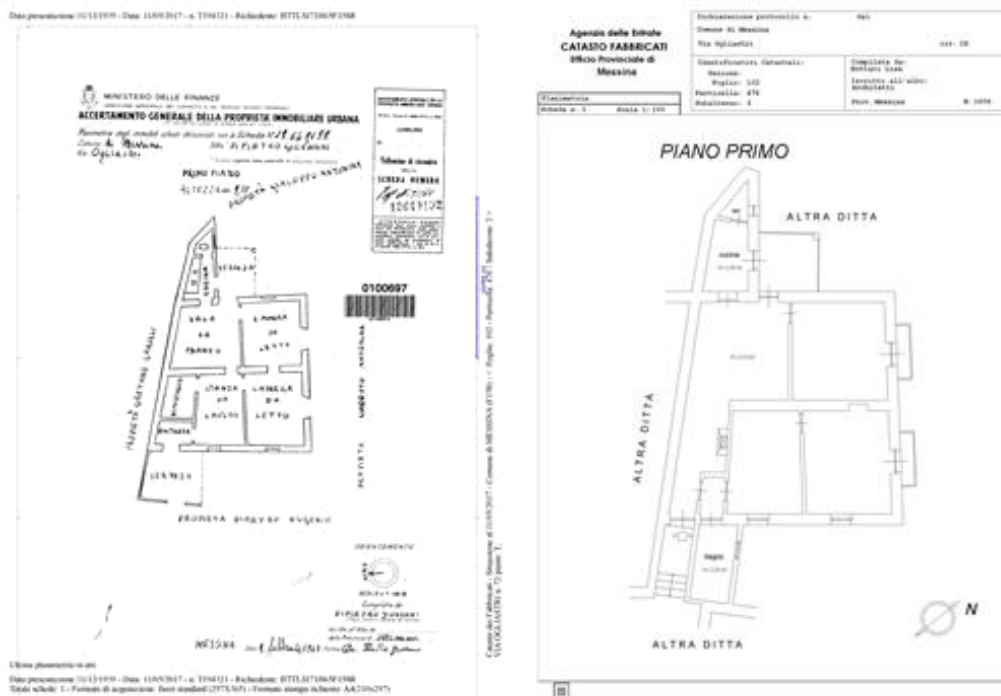
Questa situazione è riferita solamente a copertura

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L 52/1985, DL 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria presente presso la banca dati del Catasto risale al 2/2/1940 e non rappresentava lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, pertanto è stato effettuato un rilievo e presentata nuova planimetria tramite DOCFA, tale procedura, visto l'apliamento effettuato con la costruzione del locale igiebnico, ha richiesto la soppressione del precedente sub 2 e la costituzione dell'attuale sub 3.



planimetria catastale al 11/5/2017

planimetria aggiornata con DOCFA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati ritrovati atti autorizzativi né presso il Comune né presso l'Ufficio del Genio Civile, per la conforme realizzazione del bagno costruito su una porzione del terrazzino di accesso. Pertanto è da ritenersi abusivo e non sanabile secondo le norme vigenti. (normativa di riferimento: PRG del Comune di Messina approvato con DDR n. 686/2002, DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a corpo con servizio igienico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata fatta la voltura dell'immobile presso la banca dati del catasto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- tributo speciale catastale: €55,00
- imposta di bollo: €16,00
- tecnico per presentazione pratica: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione impianto elettrico, presentazione certificati (DIRI)

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico per revisione impianti e rilascio certificati: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione impianto idrico, presentazione certificati (DIRI)

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico per revisione impianti e rilascio certificati: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN MESSINA SALITA OGLIATRO 30



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Salita Ogliatro 30, della superficie commerciale di **109,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano in uno stabile di due piani fuori terra con due sole unità immobiliari, ma con ingresso privato, che tramite un passaggio, porta a livello della Via Ogliastri.

L'immobile è composto da 3 camere da letto, un soggiorno, un bagno, una cucina, un wc/rispotiglio, un piccolo terrazzino di accesso chiuso da una tettoia, un terrazzino posteriore e 2 balconi, ha un'altezza interna di 3,15m nel corpo centrale, di 2,35m nell'appendice formata dal corpo con la cucina ed il wc/rispotiglio e di 3,20m nell'appendice formata dal corpo con il bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/T, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 476 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via Ogliastri, 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2019 protocollo n. ME0003102 in atti dal 11/01/2019 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 528.1/2019)

Coerenze: L'immobile confina a nord con la part. 475, gli altri lati affacciano su spazi di pertinenza della part. 476. Occorre far notare che apparentemente la part. 476 è costituita da 4 unità immobiliari, ma dalle visure effettuate presso il catasto risultano solo il sub. 1 ed il suddetto sub. 3 (ex sub. 2). Pertanto non essendo presente presso la banca dati del catasto un elaborato planimetrico della part. 476, e non essendo stata riscontrata la presenza di un condominio, non è stato possibile appurare la corrispondenza catastale degli immobili confinanti.

Il bene è da volturare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, 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, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra.

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	mediocre	
campo da tennis	mediocre	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	scarso	
centro sportivo	mediocre	
cinema	molto scarso	
farmacie	buono	
municipio	nella media	
musei	nella media	



negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆
ospedale	mediocre	☆☆☆☆☆☆
palestra	buono	☆☆☆☆☆☆
parco giochi	molto scarso	☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	nella media	☆☆☆☆☆
piscina	mediocre	☆☆☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆☆
scuola elementare	ottimo	☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	ottimo	☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	ottimo	☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	scarso	☆☆☆☆☆☆
spazi verde	scarso	☆☆☆☆☆☆
stadio	molto scarso	☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆
teatro	scarso	☆☆☆☆☆☆
università	nella media	☆☆☆☆☆
verde attrezzato	molto scarso	☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 111 km	scarso	☆☆☆☆☆☆
autobus distante 200 m	nella media	☆☆☆☆☆
autostrada distante 4 km	nella media	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 3,5 km	nella media	☆☆☆☆☆
tram distante 1,1 km	nella media	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per accedere all'unità immobiliare bisogna attraversare un piccolo passaggio pedonale che gli esecutati hanno asserito essere una servitù di passaggio, ma di tale servitù non è stato trovato cenno nei documenti esaminati; superato tale passaggio si arriva ad una scala formata da 4 gradini che immette nello spazio di accesso sul quale si trova la porta di ingresso, coperto con una struttura in alluminio e vetro.


Appena entrati ci si trova nell'ingresso: sulla destra è presente la porta di un disimpegno dal quale si accede al bagno e ad una camera da letto che immette ad un'altra camera da letto dotata di un balcone; oltrepassato un varco sormontato da un arco in muratura, sempre sulla destra, è presente





un camino e, superato un altro varco, ci si ritrova nel soggiorno sul quale apre la porta di un'altra camera da letto con balcone e la porta da cui si accede alla cucina ed al piccolo wc (attualmente utilizzato come ripostiglio); infine, tramite le portefinestre presenti nel soggiorno ed in cucina, si arriva al terrazzino di pertinenza.


Durante i sopralluoghi effettuati è stato riscontrato un problema al controsoffitto in pannelli prefabbricati (probabilmente con struttura lignea) di una delle camere da letto con balcone, che si presenta notevolmente imbarcato nella zona centrale vicino al punto di attacco del lampadario. Inoltre nell'angolo a sud/ovest e lungo la parte sommitale dei muri della stessa camera è stata notata una grossa macchia di umidità probabilmente causata da infiltrazioni provenienti da problemi dell'impermeabilizzazione della copertura. Anche nei vani adibiti a cucina e a wc/ripostiglio sono state notate macchie di umidità sulla sommità del muro a sud dovute probabilmente sia ad infiltrazioni dalla copertura che a fenomeni di condensa.


Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. Gli infissi hanno vetro singolo e non sono a taglio termico scarso 


infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro mediocre 


manto di copertura: realizzato in eternit con coibentazione in da verificare, ma probabilmene da rifare molto scarso 


pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in sufficiente , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 


portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in metallo e legno al di sotto della media 


rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media 


rivestimento interno: posto in cucina/bagno realizzato in ceramica mediocre 


Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare nella media 

fognatura: con recapito in in collettore o rete comunale conformità: da verificare nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare mediocre 

condizionamento: pompe di calore invertibili aria/aria con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: da verificare nella media 

termico: pompe di calore invertibili aria/aria con alimentazione in elettrica i diffusori sono in split conformità: da verificare nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in eternit molto scarso 



solai: legno e pannelli prefabbricati. In una delle camere da letto, il controsoffitto presenta una evidente flessione nella zona centrale tale da fare temere un cedimento dello stesso.

pessimo 

CLASSE ENERGETICA:



[140,7360 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 549462 registrata in data 23/11/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione al lordo delle murature	106,00	x	100 %	=	106,00
terrazzino d'accesso chiuso da tettoia di pertinenza	4,00	x	35 %	=	1,40
terrazzino aperto posteriore e balconi	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	119,00				109,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: grimaldi immobiliare

Descrizione: Appartamento 3° piano e composto da saloncino, 3 camere, cucina, 2 bagni, ripostiglio, balconi, 2 posti auto.

Indirizzo: zona Tremonti

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: grimaldi immobiliare



Descrizione: Appartamento 2° piano composto da 3 camere, cucina abitabile, bagno, ampia veranda a livello, box auto di proprietà

Indirizzo: zona Tremonti cpl Miramare

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: mq immobiliare

Descrizione: Appartamento 1° piano primo composto da ingresso su corridoio, un balcone, 2 camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio.

Indirizzo: Via Ogliastri

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: Rotondo srl

Descrizione: Appartamento da rimodernare molto luminoso nei pressi del Viale Giustra, composto da 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno.

Indirizzo: Viale Giostra

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.047,62 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: Studio Immobiliare Ferlisi

Descrizione: Appartamento 3 piano luminoso nei pressi del Viale Giostra, composto da 3 camere da letto, ampia zona giorno con veranda, cucina abitabile, 1 bagno e 1 posto auto.

Indirizzo: Via San Riccardo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 890,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: Pluto Immobiliare



Descrizione: Appartamento 3° piano, ingresso, salone, cucina abitabile, 2 camere da letto, balconi. Da ristrutturare.

Indirizzo: Salita Tremonti

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 657,14 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: Savoca Simone D.I.

Descrizione: Appartamento 1° piano, ingresso, salone, cucina abitabile, 3 camere, balconi, 1 bagno.

Indirizzo: Via Manzoni 43

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 96.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: Studio Immobiliare Ferlisi

Descrizione: Appartamento 2° piano luminoso, composto da 2 camere da letto, ampia zona giorno, cucina, 1 bagno.

Indirizzo: Viale Regina Elena

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.447,37 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: CIA Associazione Consulenti Immobiliari Srl

Descrizione: Appartamento 5° piano luminoso, composto da 3 camere da letto, salone, cucina, 2 bagni, ampi balconi, posto auto, terrazzo di pertinenza.

Indirizzo: Salita Ogliastrì Complesso Belvedere 4

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 40

Prezzo/Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.032,26 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: FDM Soluzioni Immobiliari Srl

Descrizione: Appartamento 1° piano luminoso, composto da 2 camere da letto, ingresso sul salone,



cucina, 1 bagni, balcone.

Indirizzo: Via Svizzera 1

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 10

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Appartamento 1° piano luminoso, composto da 3 camere, cucina, 1 bagno.

Indirizzo: Via Ogliastri 3

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: grimaldi immobiliare

Descrizione: Appartamento 1° piano composto da ampio salone, 3 camere, cucina abitabile, bagno e balconi. Da ristrutturare.

Indirizzo: Via Tremonti 76

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 1.280,00 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: Professionecasa Immobiliare

Descrizione: Appartamento 5° piano composto da ingresso, salone cucina, 3 camere, bagno e veranda.

Indirizzo: Salita Tremonti 1

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 14

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: Italcasa Immobiliare

Descrizione: Appartamento 5° piano composto da salone, 3 camere, cucina abitabile, bagno e balconi.



Indirizzo: Viale Giostra
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 15

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2019
Fonte di informazione: Retecasa Immobiliare
Descrizione: Appartamento 1° piano composto da ingresso, salone, 3 camere, cucina, bagno e ampia veranda. Da ristrutturare.
Indirizzo: Villaggio Svizzero
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.047,62 Euro/mq

COMPARATIVO 16

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2019
Fonte di informazione: Italcasa Immobiliare
Descrizione: Appartamento 4° piano composto da ingresso, salone, 2 camere, cucina abitabile, bagno e balcone.
Indirizzo: Viale Giostra/Viale Regina Elena
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 17

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2019
Fonte di informazione: Retecasa Immobiliare
Descrizione: Appartamento 4° piano composto da corridoio, salone, 2 camere, cucina, bagno e balcone. Da ristrutturare.
Indirizzo: Salita Ogliastri 6
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 980,00 Euro/mq

COMPARATIVO 18

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2019
Fonte di informazione: Grimaldi Immobiliare
Descrizione: Appartamento 6° piano composto da salone doppio, 2 camere, cucina abitabile, 2 bagni e balconi.



Indirizzo: Via Palermo 265
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 19

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2019
Fonte di informazione: Sintesi Immobiliare
Descrizione: Appartamento 2° piano composto da salone, 2 camere, cucina, bagno e terrazzo sovrastante.
Indirizzo: Viale Giostra
Superfici principali e secondarie: 111
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 765,77 Euro/mq

COMPARATIVO 20

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2019
Fonte di informazione: Remax Quattropareti
Descrizione: Appartamento 3° piano composto da salone, 3 camere, cucina, 2 bagni e balcone.
Indirizzo: Viale Regina Elena
Superfici principali e secondarie: 111
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.261,26 Euro/mq

COMPARATIVO 21

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2019
Fonte di informazione: Cortina Immobiliare
Descrizione: Appartamento 1° piano composto 4 vani, cucina, bagno e balconi.
Indirizzo: Via Canova
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

COMPARATIVO 22

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2019
Fonte di informazione: C.M.I. Immobiliare
Descrizione: Appartamento 2° piano composto 4 camere, cucina abitabile, bagno e balconi.
Indirizzo: Via Ogliaastro
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:



Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 909,09 Euro/mq

COMPARATIVO 23

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: Chronocasa

Descrizione: Appartamento 1° piano composto da soggiorno, 2 camere, cucina abitabile, 2 bagni, ripostiglio e balconi.

Indirizzo: Viale Regina Elena

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 24

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Appartamento 1° piano composto da corridoio, salone, 2 camere, cucina abitabile, 2 bagni, balconi.

Indirizzo: Via Guglielmo Pepe

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 807,34 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'osservazione dei valori del mercato, la media dei prezzi richiesti negli annunci delle agenzie immobiliari per appartamenti con metratura compresa tra i 100mq ed i 120mq è di **1.043,91 €/mq**.

Per lo sviluppo del calcolo della valutazione si è scelto di fare riferimento anche ai valori del Borsino Immobiliare prendendo il valore delle Abitazioni di tipo economico in 2° fascia, ovvero **856,00 €/mq**.

Per i valori espressi dalla banca dati della Agenzia delle Entrate, essendo l'immobile in questione posto sul confine di sue zone (la B2 e la C3), si è fatto riferimento alla media aritmetica dei valori minimi per abitazioni civili di tipo economico, pertanto $(850,00+1.110,00):2 = 975,00 €/mq$.

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene: $(1.043,91+856,00+975,00):3 = 958,30 €/mq$

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, nonché la necessità di lavori di ristrutturazione, si ritiene corretto portare la suddetta cifra a **860 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	109,65	x	860,00	=	94.299,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 94.299,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 94.299,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



La stima del valore degli immobili ed il suo successivo deprezzamento è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. La sottoscritta ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel:

- 1) reperimento on-line valori OMI al II semestre 2018, ultimo disponibile, riguardante immobili nella stessa zona;
- 2) reperimento on-line valori Borsino Immobiliare al II semestre 2018, ultimo disponibile, riguardante immobili nella stessa zona;
- 3) ricerca dei valori di mercato degli immobili della zona nella quale ricade il cespite, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili a quello da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione. Gli elementi considerati sono dati dalle condizioni generali dei fabbricati, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e dalle dotazioni e finiture degli stessi.

Sono state inoltre tenute in considerazione la posizione e la commerciabilità dell'area.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

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	109,65	0,00	94.299,00	94.299,00
				94.299,00 €	94.299,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sulla sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. Avendo studiato con attenzione l'immobile di cui trattasi, valutando sia gli aspetti tecnici-funzionali sia economici, nonché l'eventuale pregiudizio arrecato ai diritti dei condividenti,



sono giunta alla conclusione che l'immobile non è comodamente divisibile per i seguenti motivi:

- vi è un unico punto di accesso;
- l'immobile ha dimensione già abbastanza ridotta;
- l'intervento di frazionamento potrebbe prevedere al massimo la realizzazione di due separate unità che non consentirebbe comunque di pervenire ad una comoda divisione nel rispetto dei diritti dei due condividenti;
- il numero delle quote che rappresentano i diritti dei comproprietari futuri (due) non sono congruenti rispetto all'immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 821,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.478,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 18.695,60**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 82,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.700,00**

data 04/03/2019

il tecnico incaricato
arch. LISA BOTTARI

