



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Villa Luce

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Danilo MAFFA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARISA PATRIZIA ARDIZZONE

CF:RDZMSP63R47Z6140

con studio in MESSINA (ME) VIA CAMICIOTTI, 104 IS. 142

telefono: 0906409304

fax: 0906415192

email: ardizonemp@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Via Consolare Pompea Pal. D 1, quartiere Località Annunziata, della superficie commerciale di **382,13** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è composto da un ingresso, un disimpegno di accesso al soggiorno con accesso alla terrazza a livello (mq. 273 circa) una cucina ed una camera, entrambi con accesso ad una veranda, un disimpegno di accesso ad un piccolo vano dotato di accesso alla terrazza a livello ed un w.c. L'altezza interna è di mt. 3,00. Gli infissi interni sono in legno. I pavimenti e i rivestimenti del w.c. e della cucina sono in piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura a ducotone. Gli infissi esterni sono in legno dotati di avvolgibili. La porta d'ingresso è ad un'anta in legno, con serratura a cinque mandate. L'impianto citofonico è funzionante. L'impianto di riscaldamento con caldaia è in disuso, così come l'impianto di condizionamento e l'impianto d'allarme. Il soffitto del vano soggiorno è decorato con stucchi anni '70. Nel medesimo vano si rileva la presenza di un camino rivestito in marmo bianco, anch'esso in disuso. Sono annessi all'appartamento un posto auto situato al piano seminterrato ed il lastrico solare ricadente al piano settimo e soprastante l'appartamento. Soprastante l'appartamento ricade il lastrico solare (piano settimo) di mq. 185.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 89 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 16, consistenza 7,5 vani, rendita 968,36 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA N.1, piano: SESTO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub 33
- foglio 102 particella 89 sub. 95 (catasto fabbricati), consistenza 185 mq, indirizzo catastale: Via Consolare Pompea n.1 - Villaggio Annunziata, piano: settimo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

B posto auto a MESSINA Via Consolare Pompea Pal. D 1, quartiere Località Annunziata, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto è annesso all'appartamento e ricade al piano seminterrato della palazzina "D".

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 89 sub. 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: via Consolare Pompea n.1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	400,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 501.783,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 493.946,94
Data della valutazione:	27/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/04/2016 a Messina ai nn. 10843/8227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: **€ 4.530,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 7.836,10**

Ulteriori avvertenze:

Si rileva che l'appartamento in oggetto era unito all'appartamento sottostante situato al piano quinto (sesta elevazione f.t.) e collegato tramite scala interna con il seguente riferimento catastale Foglio 102 particella 89 sub 33. In data 13/05/2014 è stata presentato presso il catasto fabbricati di Messina, una divisione dell'originario appartamento, che ha dato origine per l'appartamento situato al piano



quinto al sub 93 e per l'appartamento situato al piano sesto, al sub 94. Per il suddetto frazionamento è stata presentata Istanza SCIA con prot. n. 86531. Successivamente in data 6/08/2014 sono stati venduti, giusto atto del 06/08/2014 Notaio Giuseppe Vicari Rep. n. 41883 Racc. n. 10296, (prodotto in allegato alla presente perizia di stima) i seguenti immobili: 1) appartamento al piano quinto, distinto in catasto al fg. 102 part. 89 sub 93, sup. catastale mq. 105; 2) cantina fg. 102 part. 89 sub 76 consistenza mq. 3,00; 3) cantina fg. 102 part. 89 sub 77 consistenza mq. 4,00 per un importo totale di € 100.000,00.

Dalla consultazione delle tabelle millesimali relativi al Condominio Villa Luce in cui ricade l'immobile in oggetto, si rileva che l'appartamento con sub 94 ha 46,02 millesimi (identificato con il codice E/09) mentre l'appartamento con il sub 93 ha 7,00 millesimi (identificato con il codice E/09B). Da quanto esposto sopra si ritiene necessario una verifica dei millesimi per entrambi gli appartamenti. Dall'Atto di intervento depositato agli, si evince che il condominio Villa Luce interviene per un debito totale di € 5.790,88 per le quote relative al saldo consuntivo anno 2015 ed al preventivo 2016.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai fini della storia anche oltre il ventennio, in relazione ai beni oggetto della procedura, si rimanda alla relazione notarile depositata agli atti redatta dal Notaio Salvatore Santoro.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (fino al 26/06/2013), con atto stipulato il 12/01/1972 a firma di Notaio Francesco Paderni, registrato il 27/01/1972 ai nn. 503, in forza di Atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia (Variante) N. **1115/2243/571/quinquies**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 15/02/1971

Certificato di Conformità N. **960**, per lavori di costruzione degli edifici denominati A, B, C, D ed E a sei piani f.t. e seminterrato., rilasciata il 10/08/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona P.P.R.A.r.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione docfa per aggiornamento planimetria



catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa - inserimento planimetria catastale aggiornata allo stato attuale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione di distribuzione interna (tramezzature) (normativa di riferimento: CIL)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CIL - Comunicazione Inizio Lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione CIL in sanatoria: €1.000,00
- tariffa urbanistica: €15,00
- diritti di segreteria: €20,00
- competenze tecniche per presentazione pratica: €1.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA CONSOLARE POMPEA PAL. D 1, QUARTIERE LOCALITÀ
ANNUNZIATA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Consolare Pompea Pal. D 1, quartiere Località Annunziata, della superficie commerciale di **382,13** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è composto da un ingresso, un disimpegno di accesso al soggiorno con accesso alla terrazza a livello (mq. 273 circa) una cucina ed una camera, entrambi con accesso ad una veranda, un disimpegno di accesso ad un piccolo vano dotato di accesso alla terrazza a livello ed un w.c. L'altezza interna è di mt. 3,00. Gli infissi interni sono in legno. I pavimenti e i rivestimenti del w.c. e della cucina sono in piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura a ducotone. Gli infissi esterni sono in legno dotati di avvolgibili. La porta d'ingresso è ad un'anta in legno, con serratura a cinque mandate. L'impianto citofonico è funzionante. L'impianto di riscaldamento con caldaia è in disuso, così come l'impianto di condizionamento e l'impianto d'allarme. Il soffitto del vano soggiorno è decorato con stucchi anni '70. Nel medesimo vano si rileva la presenza di un camino rivestito in marmo bianco, anch'esso in disuso. Sono annessi all'appartamento un posto auto situato al piano seminterrato ed il lastrico solare ricadente al piano settimo e soprastante l'appartamento. Soprastante l'appartamento ricade il lastrico solare (piano settimo) di mq. 185.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 89 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 16, consistenza 7,5 vani, rendita 968,36 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA N.1, piano: SESTO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub 33
- foglio 102 particella 89 sub. 95 (catasto fabbricati), consistenza 185 mq, indirizzo catastale: Via



Consolare Pompea n.1 - Villaggio Annunziata, piano: settimo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da tennis	buono	
centro sportivo	buono	
farmacie	buono	
musei	buono	
spazi verde	buono	

COLLEGAMENTI

tram	buono	
autobus	buono	
tangenziale	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[175.5230 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 001/17 registrata in data 27/07/2017

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	159,00	x	100 %	=	159,00
balcone	7,44	x	30 %	=	2,23



veranda	12,90	x	50 %	=	6,45
lastrico solare soprastante distinto al catasto al foglio 102 particella 89 sub 95	185,00	x	20 %	=	37,00
terrazza a livello appartamento piano sesto	273,00	x	65 %	=	177,45
Totale:	637,34				382,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/12/2016

Fonte di informazione: Atto del Notaio Claudio Ciappina Rep. n. 39894 Racc. n. 9096

Descrizione: appartamento per civile abitazione posto al piano quarto, composto da

Indirizzo: Via Duca degli Abruzzi n.

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.607,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/01/2017

Fonte di informazione: Atto del Notaio Pasquale Contartese Rep. n. 176761 Racc. 37741

Descrizione: appartamento piano 4 e 5

Indirizzo: via Salita Cappellani, complesso edilizio "Grande Olimpo" villaggio Annunziata

Superfici principali e secondarie: 228

Superfici accessorie: 43

Prezzo/Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 1.439,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/07/2017

Fonte di informazione: Atto del Notaio Francesco Paderni Rep. n. 6174 Racc. n. 3767

Descrizione: Appartamento per civile abitazione ubicato a piano terzo,(quarta elevazione fuori terra), consistente in tre vani ed accessori

Indirizzo: Villaggio Annunziata, Via Nuova Panoramica dello Stretto



Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.146,79 Euro/mq

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 e 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 nella medesima area geografica, con destinazione abitativa, ubicati all'interno di edifici per civile abitazione. Si è svolta un'analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili, in particolare si sono considerate le caratteristiche immobiliari relative alla superficie principale, alla superficie dei balconi, verande e terrazze. Gli immobili di confronto (comparabili presentano, all'atto della vendita, caratteristiche simili relativamente alla destinazione, all'ubicazione, al taglio e alla tipologia costruttiva. Dall'analisi di mercato sono state rilevati gli indici mercantili, assunti per determinare i prezzi marginali, in particolare il saggio annuale di rivalutazione (o di svalutazione del prezzo e il prezzo marginale delle caratteristiche (superfici balconi e verande).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	180.000,00	390.000,00	125.000,00
Consistenza	382,13	112,00	271,00	109,00
Data [mesi]	0	7,00	6,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.607,14	1.439,11	1.146,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.146,79	1.146,79	1.146,79

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	180.000,00	390.000,00	125.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	309.784,40	127.444,95	313.224,77
Prezzo corretto	489.784,40	517.444,95	438.224,77

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **481.818,04**

Divergenza: 15,31% < %



particolare il saggio annuale di rivalutazione (o di svalutazione del prezzo e il prezzo marginale delle caratteristiche (superfici balconi e verande).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Urbanistica e Genio Civile

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	382,13	0,00	481.818,04	481.818,04
B	posto auto	18,00	0,00	22.500,00	22.500,00
				504.318,04 €	504.318,04 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.535,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 501.783,04**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 7.836,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 493.946,94**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Via N.Bixio is. 119 144, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è composto da un ingresso, tre camere, un vano w.c., una cucina ed un ripostiglio. E' dotato di accesso dal portone ricadente sulla via N. Bixio n. 144 is. 119. Lo stato attuale presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale. Dette difformità consistono in: realizzazione di tramezzo divisorio nel vano cucina, realizzazione di tramezzo divisorio nel vano pranzo e apertura per accesso vano letto, chiusura di vano porta nel ripostiglio e realizzazione nuova apertura. E' stata realizzata un'apertura per accesso all'appartamento attiguo. Si evidenzia che attualmente l'immobile è locato alla "Società San Michele s.r.l." e si svolge un'attività di studio di radiologia ed ecografia, e per questo motivo è in comunicazione con l'appartamento attiguo, gestito dal medesimo studio medico sopra specificato. L'immobile in oggetto ha un'altezza interna di mt. 4,50 dotata di controsoffitto situato ad altezza di mt. 3,80. E' dotato di caldaia non funzionante e condizionatori non più in uso. Il pavimento è in segato di scaglie di marmo, nel corridoio e nel vano ex ripostiglio è in piastrelle di linoleum collocato sopra il pavimento originario, nel vano ex cucina vi è un pavimento in parquet del tipo prefinito. Il vano w.c. (adeguato per i disabili) è dotato di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica (cm. 20x20). Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura ducotone di colore bianco. Le porte interne di legno con pittura a smalto lucida di colore beige. Il portoncino d'ingresso è a due ante in legno, dotato di serratura a cinque mandate. Gli infissi esterni sono in alcuni vani in alluminio preverniciato di colore bianco ed in altri vani sono in legno di colore bianco, dotati di persiane in legno del tipo fiorentino di colore verde.

Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 186 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO N. 144 IS. 119 Messina, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.284,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.284,43
Data della valutazione:	27/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto



di affitto.
il c.t.u. non è in possesso della copia del contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A garanzia di un mutuo concesso allo studio di radiologia ed ecografia dott. Adolfo Pisacane di Adolfo Pisacane & C. s.a.s.

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 13/07/2006 a firma di Notaio Claudio Ciappina , registrata il 19/07/2006 ai nn. 30721/10486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 105.000,00.

Importo capitale: 70.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:

La sottoscritta, ha inviato all'amministratore pro tempore dei due condomini in cui ricadono gli immobili di Villa Luce e via N. Bixio), Rag. Fortunato Catanzaro richiesta tramite pec, di acquisizione documentazione relativa agli immobili in oggetto. In data 24/05/2016 il Rag. Fortunato Catanzaro, comunicava (tramite pec) alla sottoscritta che da Gennaio 2017 non gestisce più il condominio di via N. Bixio e le comunicava il nome del nuovo amministratore pro tempore avv. Chiara Lentile. Il c.t.u. ha inviato varie pec ed effettuato varie telefonate per acquisire la documentazione relativa al suddetto condominio senza però avere alcun riscontro. Dall'atto di intervento del Condominio di via Nino Bixio, depositato agli atti, si evince che lo stesso interviene per un debito della somma di € 1.280,63 pari alle quote condominiali rimaste impagate e dovute a saldo consuntivo 2015 e preventivo 2016.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione tramezzature interne (normativa di riferimento: CIL)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CIL - Comunicazione Inizio Lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- CIL in sanatoria: €1.000,00
- competenze professionali per presentazione CIL: €1.000,00

Il c.t.u. in data 13/12/2016 ha presentato richiesta di accesso atti presso l'archivio tecnico-Urbanistica di Messina, per acquisire documentazione attestante la regolarità edilizia urbanistica dell'immobile in oggetto, ma non è stata riscontrata l'esistenza della documentazione richiesta.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA N.BIXIO IS. 119 144

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via N.Bixio is. 119 144, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è composto da un ingresso, tre camere, un vano w.c., una cucina ed un ripostiglio. E' dotato di accesso dal portone ricadente sulla via N. Bixio n. 144 is. 119. Lo stato attuale presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale. Dette difformità consistono in: realizzazione di tramezzo divisorio nel vano cucina, realizzazione di tramezzo divisorio nel vano pranzo e apertura per accesso vano letto, chiusura di vano porta nel ripostiglio e realizzazione nuova apertura. E' stata realizzata un'apertura per accesso all'appartamento attiguo. Si evidenzia che attualmente l'immobile è locato alla "Società San Michele s.r.l." e si svolge un'attività di studio di radiologia ed ecografia, e per questo motivo è in comunicazione con l'appartamento attiguo, gestito dal medesimo studio medico sopra specificato. L'immobile in oggetto ha un'altezza interna di mt. 4,50 dotata di controsoffitto situato ad altezza di mt. 3,80. E' dotato di caldaia non funzionante e condizionatori non più in uso. Il pavimento è in segato di scaglie di marmo, nel corridoio e nel vano ex ripostiglio è in piastrelle di linoleum collocato sopra il pavimento originario, nel vano ex cucina vi è un pavimento in parquet del tipo prefinito. Il vano w.c. (adeguato per i disabili) è dotato di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica (cm. 20x20). Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura ducotone di colore bianco. Le porte interne di legno con pittura a smalto lucida di colore beige. Il portoncino d'ingresso è a due ante in legno, dotato di serratura a cinque mandate. Gli infissi esterni sono in alcuni vani in alluminio preverniciato di colore bianco ed in altri vani sono in legno di colore bianco, dotati di persiane in legno del tipo fiorentino di colore verde.

Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 186 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO N. 144 IS. 119 Messina, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico



limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

cinema	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[157.1550 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 002/2017 registrata in data 27/07/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	108,00	x	100 %	=	108,00
Totale:	108,00				108,00



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: 14/01/2016

Fonte di informazione: Atto del Notaio Luisa Calogero Rep.n.17790 Racc. n. 8703

Descrizione: appartamento composto da quattro vani e accessori piano 2°.

Indirizzo: Via Centonze n. 152 is. 142

Superfici principali e secondarie: 167

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 1.437,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/04/2016

Fonte di informazione: Atto del Notaio Bernardo Maiorana Rep. n. 9806 Racc. n. 5775

Descrizione: appartamento composto da due ingressi dal vano scala condominiale, tre vani, cucina, bagno, spogliatoio, ripostiglio, piccolo disimpegno e tre balconi. Piano 2

Indirizzo: Via Centonze n. 156 is. 132

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 1.909,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/01/2017

Fonte di informazione: Atto del Notaio Pierangela Pitrone Rep. n. 4431 Racc. n. 2975

Descrizione: appartamento posto al piano attico (sesta elev. f.t.) del suddetto fabbricato contraddistinto con il numero interno 40, composto da quattro vani, accessori e terrazza a livello prospiciente su via Centonze.

Indirizzo: Via Centonze n. 182 isolato 110

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 1.538,46 Euro/mq

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 e



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 nella medesima area geografica, con destinazione abitativa, ubicati all'interno di edifici per civile abitazione. Si è svolta un'analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili, in particolare si sono considerate le caratteristiche immobiliari relative alla superficie principale, alla superficie dei balconi, verande e terrazze. Gli immobili di confronto (comparabili) presentano, all'atto della vendita, caratteristiche simili relativamente alla destinazione, all'ubicazione, al taglio e alla tipologia costruttiva. Dall'analisi di mercato sono state rilevati gli indici mercantili, assunti per determinare i prezzi marginali, in particolare il saggio annuale di rivalutazione (o di svalutazione del prezzo e il prezzo marginale delle caratteristiche (superfici balconi e verande).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	240.000,00	210.000,00	240.000,00
Consistenza	108,00	167,00	110,00	156,00
Data [mesi]	0	19,00	16,00	6,00
Prezzo unitario	-	1.437,13	1.909,09	1.538,46

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.437,13	1.437,13	1.437,13

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	240.000,00	210.000,00	240.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-84.790,42	-2.874,25	-68.982,04
Prezzo corretto	155.209,58	207.125,75	171.017,96

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **177.784,43**
Divergenza: 25,07% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,00 x 1.646,15 = **177.784,43**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 177.784,43**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 177.784,43**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Urbanistica

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	108,00	0,00	177.784,43	177.784,43
				177.784,43 €	177.784,43 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 175.284,43**

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: **€ 175.284,43**

data 27/07/2017

il tecnico incaricato
MARISA PATRIZIA ARDIZZONE

