



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 170/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO S.P.A. E PER ESSA IQERA ITALIA S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Bisignano Claudia Giovanna

CUSTODE:  
Avv. Cardillo Giovanni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Francesco La Cava**

CF: LCVFNC70M17F158V  
con studio in MESSINA (ME) VIA SANTA CECILIA, IS. 103  
telefono: 0902402589  
email: archlacava@libero.it  
PEC: francesco.lacava@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MESSINA Via Candore 72, frazione Contrada Catalani, della superficie commerciale di **59,90** mq per la quota di:

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

L'appartamento è composto da un soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere, ripostiglio e balcone. Nel soggiorno è presente una scala di accesso al piano soprastante. L'immobile risulta pavimentato con gres, intonacato e tinteggiato nelle pareti e nel soffitto, gli infissi sono in alluminio con doppi vetri. Il bagno è completo di sanitari e vasca, pavimentato e rivestito con gres. Sono presenti impianto elettrico e idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,81 ml. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 486 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 3,5 vani, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Contrada Catalani n. 72 , piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: A S-E con Via Candore, a N-E con scala di vano scala e con altra ditta, a N-O e S-O con immobili altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

**B** lastrico solare a MESSINA Via Candore 72, frazione Contrada Catalani, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

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

Sul lastrico solare è stato realizzato in ampliamento un appartamento non abitabile di circa 42 mq. con: cucina-pranzo, bagno, area ripostiglio e terrazzo chiuso a vetrata e coperto con pannelli isolanti di circa 23 mq. L'accesso diretto avviene dall'appartamento sottostante mediante scala autoportante in ferro. L'immobile realizzato, risulta pavimentato con gres, intonacato e tinteggiato nelle pareti e nel soffitto, gli infissi sono in alluminio con doppi vetri. Il bagno è completo di sanitari e box doccia, pavimentato e rivestito con gres. Sono presenti impianto elettrico e idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,51 ml e 1,93 ml. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 486 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/5, consistenza 55 mq, indirizzo catastale: Contrada Catalani n. 72 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 15/07/2005 protocollo n. ME0125244 in atti dal 15/07/2005 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 5339.1/2005)  
Coerenze: A S-E con Via Candore, a N-E con scala di vano scala e con altra ditta, a N-O e S-O con immobili altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.043,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.043,50
Data della valutazione:	20/10/2022

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice [REDACTED] gli.

**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: Nessuna.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/11/2007 a firma di Notaio Giuffrida Michele ai nn. 20148/8233 di repertorio, registrata il 08/11/2007 a Messina ai nn. 8548, iscritta il 09/11/2007 a Messina ai nn. 43934/12507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.  
Importo ipoteca: € 174.000,00.  
Importo capitale: € 87.000,00.  
Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, registrata il 19/10/2021 a Messina ai nn. 2825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

**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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2005), con atto stipulato il 26/07/2005 a firma di Notaio Giuffrida Michele ai nn. 19366/7558 di repertorio, trascritto il 27/07/2005 a Messina ai nn. 28435/15828

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2005), con atto stipulato il 26/07/2005 a firma di Notaio Giuffrida Michele ai nn. 19366/7558 di repertorio, trascritto il 27/07/2005 a Messina ai nn. 28435/15828

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 16/09/1975 fino al 05/02/2004), con atto stipulato il 16/09/1975 a firma di Notaio Zumbo Maria ai nn. 42984 di repertorio, trascritto il 29/10/1975 a Messina ai nn. 14284/12915

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 05/02/2004 fino al 26/07/2005), registrato il 26/07/2005 a Messina ai nn. 38/vol. 2427, trascritto il 05/10/2005 a Messina ai nn. 36259/19825

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. Immobile realizzato in data ante 01/09/1967.**

Dalla documentazione visionata presso gli Uffici del Catasto di Messina e dall'atto di compravendita del 26-07-2005 si è rilevato che l'immobile in questione è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n.686/2002 e n. 858/2003., l'immobile ricade in zona B5b zone 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. Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: 1. La superficie territoriale non deve essere inferiore a mq. 5.000 per le zone B5a ed a mq. 2.000 per le zone B5b, a meno che l'intera zona omogenea abbia una superficie inferiore; in tal caso il Piano esecutivo deve essere esteso all'intera zona; 2. Il Piano Esecutivo parziale deve interessare aree contigue; 3. Ciascuna area residua, non interessata dal Piano Esecutivo parziale, deve avere superficie non inferiore ai minimi previsti per le singole zone; 4. Ciascun Piano esecutivo parziale deve consentire una agevole e funzionale urbanizzazione delle aree residue. I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri: Indice di fabbricabilità territoriale: • B5b :It = 3,00 mc/mq. Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico: • B5b :m 14,00 con 4 piani fuori terra • Indice di piantumazione e potenziamento del verde: si applicano le prescrizioni di cui al precedente art. 18 Distanza dalle costruzioni e dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Per favorire la riqualificazione dei tessuti edilizi degradati e/o caratterizzati da edilizia





abusiva è consentito un incremento degli indici volumetrici sopra indicati non superiore al 50% dei massimi consentiti per ciascuna zona alle seguenti condizioni: 1. La superficie territoriale non deve essere inferiore a mq. 10.000 per le zone B5a ed a mq. 5.000 per le zone B5b, a meno che l'intera zona omogenea abbia una superficie inferiore; in tal caso il Piano esecutivo deve essere esteso all'intera zona; 2. la superficie minima da destinare a servizi pubblici (mq/ab) deve essere incrementata del 50% rispetto agli standard di legge; 3. la viabilità pubblica da realizzare a carico dei soggetti attuatori deve servire anche la rimanente parte della zona B5; 4. Il Piano Esecutivo parziale deve interessare aree contigue; 5. Ciascuna area residua, non interessata dal Piano Esecutivo parziale, deve avere superficie non inferiore ai minimi previsti per le singole zone; 6. Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico: - B5b :m 21,70 con 6 piani fuori terra - Indice di piantumazione e potenziamento del verde: si applicano le prescrizioni di cui al precedente art. 18

Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo 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. 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. 26 delle presenti norme.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna con realizzazione di un disimpegno e una camera da letto; la finestra della camera da letto, sul corpo scala esterna, risulta più piccola; è stata chiusa la porta di accesso alla camera che si affaccia sul corpo scala esterna ed è stata aperta sul nuovo disimpegno; è stata realizzata una scala autoportante in ferro nel soggiorno con apertura del solaio per dare accesso diretto al piano soprastante (da ripristinare allo stato originario); nella camera da letto matrimoniale è stata trasformata la finestra in porta-finestra; sempre dalla camera da letto matrimoniale è stata realizzata una porta di accesso ad un ripostiglio (da ripristinare allo stato originario) con finestra in ampliamento verso la scala esterna che originariamente dava l'accesso al terrazzo; si riscontra inoltre un balcone di circa 3 mq sul fronte strada non presente in planimetria. La cucina non è presente in questo piano, pertanto va ripristinato anche l'impianto idrico, elettrico e di scarico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria con verifica sismica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria con parziale ripristino dello stato di fatto e verifica sismica: € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento fg. 132 part. 486 sub. 3

#### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione al piano secondo (nell'ex lastrico solare), di una sopraelevazione composta da: angolo cottura-pranzo, ripostiglio, bagno oltre la terrazza coperta e chiusa da struttura in alluminio e vetro.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione della copertura a tetto e della porzione di solaio esistente, trasposto, conferimento in discarica e ripristino dello stato di fatto.: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 0

Questa situazione è riferita solamente a foglio 132 part. 486 sub. 5

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna con realizzazione di un disimpegno e una camera da letto; la finestra della camera da letto, sul corpo scala esterna, risulta più piccola; è stata chiusa la porta di accesso alla camera che si affaccia sul corpo scala esterna ed è stata aperta sul nuovo disimpegno; è stata realizzata una scala autoportante in ferro nel soggiorno con apertura del solaio per dare accesso diretto al piano soprastante (da ripristinare allo stato originario); nella camera da letto matrimoniale è stata trasformata la finestra in porta-finestra; sempre dalla camera da letto matrimoniale è stata realizzata una porta di accesso ad un ripostiglio (da ripristinare allo stato originario) con finestra in ampliamento verso la scala esterna che originariamente dava l'accesso al terrazzo; si riscontra inoltre un balcone di circa 3 mq sul fronte strada non presente in planimetria. La cucina non è presente in questo piano, pertanto va ripristinato anche l'impianto idrico, elettrico e di scarico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa con nuova planimetria dello stato di fatto  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- docfa con nuova planimetria catastale, dopo i vari interventi di ripristino: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento fg. 132 part. 486 sub. 3

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria non rilasciabile in quanto non presente al N.C.E.U., inoltre la stessa può essere registrata con nuovo docfa, solo dopo aver ripristinato lo stato originario.

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa con Planimetria stato originario : € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10gg

Questa situazione è riferita solamente a foglio 132 part. 486 sub. 5

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA CANDORE 72, FRAZIONE CONTRADA CATALANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Candore 72, frazione Contrada Catalani, della superficie commerciale di **59,90** mq per la quota di:

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

L'appartamento è composto da un soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere, ripostiglio e balcone. Nel soggiorno è presente una scala di accesso al piano soprastante. L'immobile risulta pavimentato con gres, intonacato e tinteggiato nelle pareti e nel soffitto, gli infissi sono in alluminio con doppi vetri. Il bagno è completo di sanitari e vasca, pavimentato e rivestito con gres. Sono presenti impianto elettrico e idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,81





## ml. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 486 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 3,5 vani, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Contrada Catalani n. 72 ; piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: A S-E con Via Candore, a N-E con scala di vano scala e con altra ditta, a N-O e S-O con immobili altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

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

## SERVIZI

ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

tram distante 500 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 mt	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



conformità: da collaudare

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: da collaudare

nella media 

Delle Strutture:

*solai*: soletta in cemento armato in opera

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[61,24 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20220925-083048-33676 registrata in data 25/09/2022

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 piano primo	59,00	x	100 %	=	59,00
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>62,00</b>				<b>59,90</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (24/09/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

espansione casa ag. immobiliare (24/09/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

agenzia tempocasa (24/09/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 550,00

Habitando agenzia immobiliare (24/09/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 850,00

agenzia 100case (24/09/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi





Valore minimo: 600,00  
 Valore massimo: 800,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio attribuito alla stima finale, con metodo sintetico-comparativo è prodotto dalla media dei valori riscontrati dalle varie fonti di informazione ottenute, considerando lo stato di manutenzione della struttura, degli impianti, pertanto si è così definito il valore medio di 700,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,90 x 700,00 = 41.930,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.930,00  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.930,00

BENI IN MESSINA VIA CANDORE 72, FRAZIONE CONTRADA CATALANI

## LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO B

lastrico solare a MESSINA Via Candore 72, frazione Contrada Catalani, della superficie commerciale di 59,00 mq per la quota di:

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

Sul lastrico solare è stato realizzato in ampliamento un appartamento non abitabile di circa 42 mq. con: cucina-pranzo, bagno, area ripostiglio e terrazzo chiuso a vetrata e coperto con pannelli isolanti di circa 23 mq. L'accesso diretto avviene dall'appartamento sottostante mediante scala autoportante in ferro. L'immobile realizzato, risulta pavimentato con gres, intonacato e tinteggiato nelle pareti e nel soffitto, gli infissi sono in alluminio con doppi vetri. Il bagno è completo di sanitari e box doccia, pavimentato e rivestito con gres. Sono presenti impianto elettrico e idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,51 ml e 1,93 ml. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 486 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/5, consistenza 55 mq, indirizzo catastale: Contrada Catalani n. 72, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 15/07/2005 protocollo n. ME0125244 in atti dal 15/07/2005 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 5339.1/2005)  
 Coerenze: A S-E con Via Candore, a N-E con scala di vano scala e con altra ditta, a N-O e S-O con immobili altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

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

## SERVIZI



ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tram distante 500 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 mt	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in porta a soffietto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V <small>al di sotto della media</small> conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: da collaudare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

Delle Strutture:

<i>solai</i> : soletta in cemento armato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



lastrico solare piano secondo	59,00	x	100 %	=	59,00
<b>Totale:</b>	<b>59,00</b>				<b>59,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia 100case (24/09/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 250,00

Minutoli Giuseppe Intermediazione Immobiliare (24/09/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 250,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio attribuito alla stima finale, con metodo sintetico-comparativo è prodotto dalla media dei valori riscontrati dalle varie fonti di informazione ottenute, considerando lo stato di manutenzione della struttura, degli impianti, pertanto si è così definito il valore medio di 200,00 €/mq. Il valore del lastrico solare è stato computato sulla superficie originaria.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 200,00 = **11.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio adottato nella valutazione del valore venale è la stima sintetica-comparativa, ottenuta con l'applicazione del prezzo unitario medio per immobili simili, alla data di redazione della perizia, corretto ed adeguato in funzione delle peculiari caratteristiche dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: 100case e Agenzia Intermediazione, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)

## 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	59,90	0,00	41.930,00	41.930,00
B	lastrico solare	59,00	0,00	11.800,00	11.800,00
				<b>53.730,00 €</b>	<b>53.730,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
immobile non divisibile.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 2.686,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 13.000,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 38.043,50</b>

**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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 38.043,50</b>

data 20/10/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Francesco La Cava

