



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

181/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. DANILO MAFFA

CUSTODE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/08/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. ROSSELLA, MARIA FRENI

CF:FRNRSL64M53F158M

con studio in SCALETTA ZANCLEA (ME) VIA ROMA

telefono: 3284461894

email: rossellafreni@icloud.com

PEC: rossellamaria.freni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a MESSINA s.s. 114 km. 15,300, frazione vill. Giampilieri marina, della superficie commerciale di **389,21** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile individuato nel N.C.E.U. del comune di Messina al foglio 206 pat. 1129 sub 1 si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo sottostrada. **Il piano terra** è composto da: un locale vendita, con un'area coperta antistante, una sala per la consumazione, una cucina e un locale con forno per la preparazione dei cibi, una zona destinata ai servizi igienici per il personale e per il pubblico una scala interna che conduce al primo piano (quest'ultimo non oggetto di perizia).

Il piano seminterrato presenta un laboratorio, due zone destinate a deposito con cella frigorifera, un corridoio e un'area destinata a servizio igienico. I due livelli risultano collegati da una scala interna che dall'area antistante la cucina conduce al seminterrato. Il cortile retrostante al piano seminterrato, risulta ridotto a soli 22 mq., in quanto la restante parte è stata annessa alla part. 422 dello stesso proprietario con la demolizione sia di una parte in struttura leggera precedentemente sanata ma risultante ancora nella planimetria catastale, sia della scala esterna che conduceva al primo piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e 1° sottostrada, ha un'altezza interna di m.3,50 per il p.t. e m.2,20 per il p. semint. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 1129 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, consistenza 0, rendita 4.137,85 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 114, piano: S/1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord.; proprietà Costantino part. 1123 - part. 1109 Est: part. 421 - 422- 1592 Sud: Proprietà Panarello part. 1130 e part. 1592 Ovest.: Strada statale 114 - terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	389,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 479.614,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 407.670,00
Data della valutazione:	22/08/2019

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 12/01/2018 a Messina ai nn. reg. gen. 831 Reg. part. n. 59, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna .

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 70.000,00

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 11/08/1999 a firma di notaio Dott. Lisi Federico ai nn. Reg. Gen. N. 22394 Reg. Part. N. 3031 di repertorio, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 26/04/2019 a messina ai nn. R.G. N. 10753 REG. PART. N. 1373, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ORDINANZA EX ART. 423 C.P.C.II COMMA- GIUDICE DEL LAVORO 23.04.2019.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

ACCETTATA CON RISERVA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/07/2018 a Messina ai nn. Reg. Gen.n. 17481 Reg. Part. n. 13294, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

pignoramento, trascritta il 06/04/2000 a Messina ai nn. Reg. Gen. n. 8029 Reg. Part. N. 6754.
Annotazione n. 563 del 17/02/2004 CANCELLAZIONE

pignoramento, trascritta il 31/05/2019 a Messina ai nn. REG.G.N.14116 REG.P.N. 10543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, trascritta il 15/05/2019 a Messina ai nn. REG.G. N.12356 REG. P.N. 9265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/02/1985 a firma di Notaio Melchiorre Macrì Pellizzeri, trascritto il 01/03/1985 a Messina ai nn. reg. gen n. 5980 Reg. part. n. 4552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia in sanatoria N. 819, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato sito in Messina Vill. Giampileri S.S. 114 Km 15,500 , rilasciata il 04/06/1965 con il n. 819 di protocollo, agibilità del 31/07/1965 con il n. 23434/4 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al p.t.

Certificato art. 37 L. 1684 del 25/11/1962 N. 27856, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato a triplice elevazione in c.a. sito in Giampileri S.S. 114 Km 15,3, rilasciata il 23/02/1968 con il n. 27856 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a 1° e 2° piano

Istanza condono L. 47/85 N. 8718, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del piano seminterrato con destinazione deposito, del piano terra con destinazione commerciale e per la realizzazione in sopraelev. di un manufatto per civile abitazione in un preesistente fabbr. realizzato con L.E. n. 819 del 04/06/1965, presentata il 26/11/1986 con il n. 8718 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a ampliamento del piano seminterrato con destinazione deposito, del piano terra con destinazione commerciale e per la realizzazione in sopraelev. di un manufatto per civile abitazione in un preesistente fabbr. realizzato con L.E. n. 819 del 04/06/1965 sito in Vill. Giampileri m. Messina, censiti in catasto al foglio 206 part. 1129 subb. 1 - 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona B 4e di completamento (art. 84) per 701,95 mq - zona A3 del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi (art. A3) per 10,81 mq.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria = mc/mq 1,50 Altezza massima e numero massimo di piani fuori terra compreso eventuale porticato: m. 7,50 con 2 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni e Distanza dai confini:: vale quanto previsto dall'art. 3 delle Norme tecniche di Attuazione (approvate co D.D.R. n. 686/2002) Sono consentite variazioni alle destinazioni d'uso ei piani interrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle Norme di Attuazione. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. L'edificazione consentita è soggetta alla



normativa di cui all'art. 28 della L.R. n. 21/73 e successive modifiche e integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, fermo restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentito dalle Norme di Attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a SUB 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano 1° sottostrada è stata demolita la scala esterna e la veranda oggetto di sanatoria, il cortile di pertinenza è stato ridotto a soli mq. 22 vista la presenza di un portico con sovrastante terrazzo di pertinenza della particella, retrostante l'immobile, individuata in catasto al n. 422 non ancora modificata catastalmente e di proprietà della stessa ditta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: frazionamento e catastazione

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

Costi di regolarizzazione:

- frazionamento e catastazione: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a al piano 1° sottostrada

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a SUB 1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA S.S. 114 KM. 15,300, FRAZIONE VILL. GIAMPILIERI MARINA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MESSINA s.s. 114 km. 15,300, frazione vill. Giampileri marina, della superficie commerciale di **389,21** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile individuato nel N.C.E.U. del comune di Messina al foglio 206 pat. 1129 sub 1 si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo sottostrada. **Il piano terra** è composto da: un locale vendita, con un'area coperta antistante, una sala per la consumazione, una cucina e un locale con forno per la preparazione dei cibi, una zona destinata ai servizi igienici per il personale e per il pubblico una scala interna che conduce al primo piano (quest'ultimo non oggetto di perizia).

Il piano seminterrato presenta un laboratorio, due zone destinate a deposito con cella frigorifera, un corridoio e un'area destinata a servizio igienico. I due livelli risultano collegati da una scala interna che dall'area antistante la cucina conduce al seminterrato. Il cortile retrostante al piano seminterrato,



risulta ridotto a soli 22 mq., in quanto la restante parte è stata annessa alla part. 422 dello stesso proprietario con la demolizione sia di una parte in struttura leggera precedentemente sanata ma risultante ancora nella planimetria catastale, sia della scala esterna che conduceva al primo piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e 1° sottostada, ha un'altezza interna di m.3,50 per il p.t. e m.2,20 per il p. semint..Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 1129 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, consistenza 0, rendita 4.137,85 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 114, piano: S/1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord.; proprietà Costantino part. 1123 - part. 1109 Est: partt. 421 - 422- 1592 Sud: Proprietà Panarello part. 1130 e part. 1592 Ovest.: Strada statale 114 - terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

COLLEGAMENTI

autobus distante 5 m.

nella media 

autostrada distante 6 km.

nella media 

ferrovia distante 100 m.

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima consiste in un laboratorio artigianale (panetteria, focacceria) con locale vendita e sala consumazione. Si sviluppa su due livelli. La superficie coperta del piano terra è di mq. 305,40 oltre l'area coperta antistante di circa mq. 36,00, mentre il piano interrato presenta una superficie di mq. 148,81 oltre il cortile con superficie catastale di mq. 46,00, ma attualmente ridotto a mq 22,00. L'accesso al locale avviene dalla S.S.114 attraverso l'area recintata e coperta antistante la zona di vendita e consumazione. Il locale, oltre i due accessi con porte vetrate in legno e vetro, presenta, nel prospetto sulla statale 114, altre due ampie vetrate che illuminano l'area di vendita e consumazione che risulta ben rifinita, le pareti presentano una boiserie in legno di colore chiaro e pavimentazione in granito. Dalla sala attraverso un'ampia scala si accede al piano superiore (non oggetto di stima) Attraveso due porte in tamburato di legno di colore scuro, è possibile l'accesso alla zona forno e preparazione e la retrostante cucina, tali locali presentano le pareti rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2 m dal pavimento, così come la zona destinata ai servizi. Inoltre è possibile l'accesso alla zona retrostante il locale vendita anche attraverso l'ingresso dalla scala comune che permette l'accesso agli appartamenti siti ai piani superiori. Attualmente tale immobile risulta in comunicazione, attraverso una serie di aperture lungo la parete sud, con parte di un immobile sito anch'esso al piano terra, dello stesso proprietario costruito successivamente e individuato in catasto al foglio 206 part. 1592, che non rientra nella stima e dal quale è possibile



separarsi facilmente procedendo alla chiusura delle predette aperture.

Tutti i locali presentano arredi e macchinari ancora funzionanti, ma in stato di abbandono e non considerati nella valutazione.

Il locale sito al piano interrato, al quale si accede attraverso una piccola scala interna presente nella zona adiacente al forno, risulta costituito da un laboratorio, due depositi, un'area destinata ai servizi igienici, e un disimpegno, oltre un cortile esterno che precedentemente permetteva attraverso una scala esterna l'accesso al piano superiore, ma che oggi è stato ridotto a mq 22, mentre la restante parte risulta annessa ad altro fabbricato.

L'immobile è stato ampliato intorno agli anni '80 e ristrutturato intorno alla seconda metà degli anni '90 anche se lo stato di conservazione risulta mediocre visto l'abbandono degli ultimi anni.

Gli impianti risultano a norma anche se momentaneamente non è presente il collegamento alla rete elettrica.

CLASSE ENERGETICA:



[79,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 614561 registrata in data 15/07/2019

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	
LABORATORIO	E	305,40	x	100 %	=	305,40
ARTIGIANALE						
COMMERCIALE						
Area coperta		36,00	x	20 %	=	7,20
deposito piano interrato		148,81	x	50 %	=	74,41
cortile piano sottostrada		22,00	x	10 %	=	2,20
Totale:		512,21				389,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le indagini compiute hanno consentito di acquisire diverse inserzioni immobiliari relative ad unità con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e dunque comparabili a quello in oggetto (locale commerciale- artigianale) localizzate nel comune di Messina. In particolare si riportano 4 annunci che mostrano elementi di raffronto indicativi alla determinazione di un probabile valore unitario medio.

1) <https://www.subito.it/uffici-locali-commerciali/zona-t-cannizzaro-loc-commerciale-adibito-a-pub-messina-293329894.htm>

€. 500.000,0 mq. 265

Rif: VC24 (183856323) - COD. VC24 - Via San Giovanni Bosco, pressi via Tommaso Cannizzaro, proponiamo locale di ampia metratura (270 mq circa), strutturato su due livelli così disposti: a piano



terra ampia entrata luminosa, ampia sala principale con pregiato bancone bar, ulteriore sala di discrete dimensioni con entrata open space, sala fumatori con 31 posti a sedere e palchetto per musica dal vivo, cucina di comode dimensioni. Tramite caratteristica scalinata si accede al secondo livello così composto: balconata perimetrale con affaccio sulla saletta principale sottostante, strutturata in modo da permette la disposizione di ulteriori tavoli per ospitare un buon numero di clienti, infine due ampie salette affiancate di pari dimensioni e divise da muro in modo da creare due ambienti diversi con identico potenziale. L'IMMOBILE SI VENDE COMPLETO DI ATTIVITA' PER LA RISTORAZIONE, CON REGOLARE LICENZA E BENI STRUMENTALI (Dal valore di euro 65.000) - Classe: G - IPE: 65.00 kWh/mc anno AGgenzia: Tringali immobiliare

togliendo il valore della licenza e beni strumentali avremo un valore di 435.000,00 e quindi un valore di **€1.641,50/mq**

2) https://commerciale.trovacasa.net/Locali_commerciali/Vendita/ME/Messina/TC-61993-32069378.html

320.000,00 €. 222 mq **€ 1.441/mq**. locale commerciale Messina via N. Fabrizi L'immobile ad uso commerciale, adibito a ristorante e situato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, è composto da una sala ristorante, un laboratorio cucina, una zona per la preparazione pizze, una zona lavaggio, un wc per il personale, un wc per i clienti, un wc per disabili e quattro ripostigli. Il fabbricato, realizzato negli anni 50, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Agenzia: Unicredit subito casa sicilia

3) <https://www.subito.it/uffici-locali-commerciali/negozio-a-messina-via-aurelio-saffi-58-4-locali-messina-301286891.htm>

400.000,00 €. 360 mq **€ 1.111/mq**. Negozio Messina Via A.Saffi 4 locali commerciale tre vetrine su strada , deposito, bagno, interamente soppalcato. Locato con ottimo reddito. Agenzia: Grimaldi Immobiliare

4) <https://www.subito.it/uffici-locali-commerciali/avs-92-centralissimo-locale-commerciale-in-vendi-messina-265889531.htm>

150.000,00 € 112 mq **€1340/mq** Via Santa Marta - Locale commerciale con 5 luci su strada, negozio, categoria catastale C/1, di circa 110 metri quadrati, con altezza 4,25 metri. Il locale è suddiviso in tre sale, una delle quali, con soppalco; vi sono due bagni e la predisposizione per un terzo servizio. Ubicato in ottima posizione, in zona centrale e di alto passaggio, di fronte ad una scuola ed accanto altri esercizi commerciali. Possibilità di divisione. Classe energetica G. - Classe: G - IPE: 65.00 kWh/mc anno Agenzia: Pluto immobiliare Rif: AVS 92 (175369790) - CODICE IMMOBILE AVS 92 -

L'indagine rileva che per locali commerciali simili è calcolato un prezzo medio di circa 1.383,25€ /mq. Al valore si applica una riduzione del 10%, sulla base del fatto che il calcolo non rappresenta un valore reale di transazione bensì una richiesta media, in seguito oggetto di negoziazione. di conseguenza si ottiene un valore pari a € 1.245,00

La consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare definisce per i locali commerciali nella zona periferica di Messina una fascia di oscillazione compresa tra 850 1.250 €/mq. Questi valori confermano le indagini di mercato svolte

Pertanto, considerandotutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la sua condizione di conservazione, esaminati i dati OMI e alcuni immobili similari per caratteristiche e tipologia, consultate alcune agenzie in sito, la sottoscritta CTU ritiene che il valore unitario più congruo sia un valore intermedio tra i dati reperiti che viene stabilito in € 1.240/mq. di superficie lorda.

A conferma del valore di mercato dell'immobile ottenuto con il metodo comparativo sopra esposto, lo si confronta con un valore scaturito dalla stima sul calcolo per capitalizzazione del reddito.

Utilizzando un prezzo medio di affitto mensile per mq pari a €6,00 e quindi un affitto lordo pari a 2.335,23 €/mese, considerando le spese del 30%, si ottiene l'affitto netto mensile pari a €1.634,66 ovvero un affitto netto annuo di €. 19.615,93 e infine ritenendo giusto un valore del saggio di interesse pari al 4,1 % si calcola il valore di conferma corretto €. 478.437,00 che conferma il valore



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 389,21 x 1.240,00 = **482.614,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 482.614,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 482.614,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è quello sintetico comparativo, che si fonda su un'accurata indagine di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche, tale da poter effettuare un'aperta comparazione tra i diversi valori reali di mercato e poter poi stabilire il più congruo valore unitario per il caso in esame.

Il parametro in uso per un efficace confronto è la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq. Per superficie commerciale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono aggiunte le superfici di accessori e pertinenze tenendo conto di coefficienti ponderali noti così come di seguito specificati per gli spazi presenti:

- Area coperta antistante 0,20
- Deposito piano 1° sottostrada 0,5
- Cortile piano 1° sottostrada 0,10

Inoltre nel determinare il più probabile valore di mercato si è tenuto conto che le informazioni relative al costo unitario non sono facilmente reperibili e presentano oggettive frammentazioni, dispersioni, incongruenze con la realtà. Infine si sono considerati ed esaminati quegli immobili che presentano tipologie e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comprese le condizioni di conservazione, del tutto simili a quello in esame.

A riscontro dei valori analizzati sono stati consultati i dati pubblicati dall'OMI (Ossevatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che ha il vantaggio di comprendere una buona banca dati. Si sono consultate le quotazioni riferite al secondo semestre 2018.

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: Gabetti, Remax, Tecnocasa, Grimaldi immobiliare, Tringali immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del territorio, ed inoltre: siti specializzati e annunci su motori di ricerca appositi: immobiliare.it; idealista.it; commerciale trovacasa.net.

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	laboratorio artigianale	389,21	0,00	482.614,20	482.614,20
				482.614,20 €	482.614,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 479.614,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€. 71.942,13**

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: **€. 2,07**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 407.670,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA S.S. 114 KM 15,300, frazione vill. Giampileri marina, della superficie commerciale di **136,14** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituito da un appartamento sito al piano 3 (4 elv. f.t.) risulta costituito da un ingresso, un corridoio, 4 camere 2 w.c. angolo cottura con zona pranzo soggiorno, oltre 1 balcone lato ovest e 1 balcone lato est.

Vi si accede attraverso una scala condominiale interna con accesso dalla S.S. 114, da cui il fabbricato risulta arretrato di circa 3 mt

L'immobile risulta edificato intorno agli anni '80 sul terrazzo di copertura del fabbricato, senza concessione edilizia, sanato con L. n. 47 del 28/02/1985 istanza prot. n. 8718 del 26/11/1986 e successivamente ampliato intorno al 2006 ma non sanato.

Da rilievo effettuato presso l'immobile in oggetto, risultano delle variazioni rispetto a quanto riportato nel progetto in sanatoria e nella catastazione presentata in data 17/01/1991 agli atti del N.C.E.U. al foglio 206 part. 1129 sub 4 e più precisamente risultano realizzati: un balcone lato est, una camera nell'angolo sud est che catastalmente risultava terrazzo con un ripostiglio, e una copertura con chiusura in struttura leggera del terrazzo presente sul lato nord ovest in ampliamento al soggiorno esistente, inoltre la cucina risulta spostata all'interno del nuovo vano ed è stato realizzato un secondo bagno adiacente all'esistente.

L'immobile risulta dotato di split e di un caminetto, presenta pavimentazioni in ceramica. Le porte risultano a 1 o 2 ante in tamburato di legno, mentre gli infissi risultano in alluminio preverniciato e serrande in pvc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70 - 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 1129 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE VILLAGGIO GIAMPILIERI MARINA PIANO 3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nella qualità (n. 1266/1991) del 17/01/1991 in atti dal 09/04/1992 e variazione destinazione e classamento (n. 1266.1/1991) del 17/01/1991 in atti dal 28/05/1998
Coerenze: l'immobile confina: nord: proprietà Costantino part. 1123 e part. 1109 Est: part. 421 - 422- 1592 Sud: Proprietà Panarello part. 1130 e part. 1592 Ovest.: Strada statale 114

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.325,65



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 107.376,00

Data della valutazione: 22/08/2019

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 26/04/2019 a messina ai nn. R.G. N. 10753 REG. PART. N. 1373, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ORDINANZA EX ART. 423 C.P.C.II COMMA- GIUDICE DEL LAVORO 23.04.2019.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

ACCETTATA CON RISERVA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/07/2018 a Messina ai nn. R.G. n. 17481 R.P.n. 13294, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 31/05/2019 a Messina ai nn. REG.G.N.14116 REG.P.N. 10543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, trascritta il 15/05/2019 a Messina ai nn. REG.G. N.12356 REG. P.N. 9265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 05/06/1975 a firma di Notaio Pellizzeri Macri, trascritto il 11/06/1975 a Messina ai nn. Reg. Part. n. 7739.

Il titolo è riferito solamente a terrazza

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia in sanatoria N. 819, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato sito in Messina Vill. Giampilieri S.S. 114 Km 15,500 , rilasciata il 04/06/1965 con il n. 819 di protocollo, agibilità del 31/07/1965 con il n. 23434/4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al p.t.

Certificato art. 37 L. 1684 del 25/11/1962 N. 27856, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 23/02/1968 con il n. 27856 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 1° e 2° piano

Istanza condono L. 47/85 N. 8718, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del piano seminterrato con destinazione deposito, del piano terra con destinazione commerciale per la realizzazione in sopraelev. di un manufatto per civile abitazione in un preesistente fabb. realizzato con L.E. n. 819 del 04/06/1965, presentata il 26/11/1986 con il n. 8718 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ampliamento del piano seminterrato con destinazione deposito, del piano terra con destinazione commerciale per la realizzazione in sopraelev. di un manufatto per civile abitazione in un preesistente fabb. realizzato con L.E. n. 819 del 04/06/1965 sito in Vill. Giampilieri m. Messina, censiti in catasto al foglio 206 part. 1129 subb. 1 - 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona B 4e di completamento (art. 84) per 701,95 mq - zona A3 del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi (art. A3) per 10,81 mq.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria = mc/mq 1,50 Altezza massima e numero massimo di piani fuori terra compreso eventuale porticato: m. 7,50 con 2 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni e Distanza dai confini:: vale quanto previsto dall'art. 3 delle Norme tecniche di Attuazione (approvate co D.D.R. n. 686/2002) Sono consentite variazioni alle destinazioni d'uso ei piani interrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle Norme di Attuazione. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. n. 21/73 e successive modifiche e integrazioni, per quanto



riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, fermo restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentito dalle Norme di Attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura abusiva della terrazza oltre i volumi e gli indici consentiti nel PRG vigente all'epoca dell'abuso sia al PRG oggi vigente, per circa 78,75 mc con la realizzazione di un vano adibito a cucina pranzo e altra camera da letto

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione mc. 78,75 e ripristino: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a agli ampliamenti effettuati intorno al 2006 dopo la domanda di sanatoria prot. n. 8718 del 16/11/1986

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione balcone lato sud-est

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria costi tecnici : €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a realizzazione balcone lato sud est

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: balcone lato est e modifiche interne spostamento della cucina e realizzazione secondo bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale con redistribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- redistribuzione spazi interni , realizzazione balcone lato sud est: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione camera con chiusura terrazza lato sud est ampliamento soggiorno con chiusura terrazza lato nord ovest

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

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: balcone lato sud est

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri e sanzioni: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a realizzazione balcone lato sud est



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN MESSINA S.S. 114 KM 15,300, FRAZIONE VILL. GIAMPILIERI MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA S.S. 114 KM 15,300, frazione vill. Giampilieri marina, della superficie commerciale di **136,14** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituito da un appartamento sito al piano 3 (4 elv. f.t.) risulta costituito da un ingresso, un corridoio, 4 camere 2 w.c. angolo cottura con zona pranzo soggiorno, oltre 1 balcone lato ovest e 1 balcone lato est.

Vi si accede attraverso una scala condominiale interna con accesso dalla S.S. 114, da cui il fabbricato risulta arretrato di circa 3 mt

L'immobile risulta edificato intorno agli anni '80 sul terrazzo di copertura del fabbricato, senza concessione edilizia, sanato con L. n. 47 del 28/02/1985 istanza prot. n. 8718 del 26/11/1986 e successivamente ampliato intorno al 2006 ma non sanato.

Da rilievo effettuato presso l'immobile in oggetto, risultano delle variazioni rispetto a quanto riportato nel progetto in sanatoria e nella catastazione presentata in data 17/01/1991 agli atti del N.C.E.U. al foglio 206 part. 1129 sub 4 e più precisamente risultano realizzati: un balcone lato est, una camera nell'angolo sud est che catastalmente risultava terrazzo con un ripostiglio, e una copertura con chiusura in struttura leggera del terrazzo presente sul lato nord ovest in ampliamento al soggiorno esistente, inoltre la cucina risulta spostata all'interno del nuovo vano ed è stato realizzato un secondo bagno adiacente all'esistente.

L'immobile risulta dotato di split e di un caminetto, presenta pavimentazioni in ceramica. Le porte risultano a 1 o 2 ante in tamburato di legno, mentre gli infissi risultano in alluminio preverniciato e serrande in pvc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70 - 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 1129 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE VILLAGGIO GIAMPILIERI MARINA PIANO 3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nella qualità (n. 1266/1991) del 17/01/1991 in atti dal 09/04/1992 e variazione destinazione e classamento (n. 1266.1/1991) del 17/01/1991 in atti dal 28/05/1998
Coerenze: l'immobile confina: nord: proprietà Costantino part. 1123 e part. 1109 Est: part. 421 - 422 - 1592 Sud: Proprietà Panarello part. 1130 e part. 1592 Ovest.: Strada statale 114

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 5 m.

ferrovia distante 100 m.

nella media



nella media



autostrada distante 6 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento sito al piano 3(4 el. f.t.) di un edificio costruito nel 1968 a 3 elevazioni f.t. e successivamente ampliato intorno al 1980 con una sopraelevazione e ulteriore ampliamento successivo intorno al 2006.

All'appartamento si accede dalla S.S. 114 attraverso l'atrio d'ingresso e la scala in comune agli altri appartamenti, non risulta presente ascensore,

La casa attualmente sviluppa una superficie coperta di circa mq. 160,00 di cui circa 32 mq non sanabili, con altezza interna massima di m. 2,70 e minima di m. 2,30 e circa 37 mq di balconi. L'ingresso divide la zona giorno dalla zona notte.

La zona giorno consiste in un ampio vano soggiorno con annessa zona pranzo e angolo cottura. La zona notte si sviluppa sul lato est ed è distribuita da un corridoio che permette l'accesso alle 4 camere da letto e ai bagni. Il pavimento risulta costituito da mattonelle in ceramica così come i rivestimenti di bagni e angolo cottura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco, a doppia anta battente o scorrevole, con serrande esterne mentre le porte interne in tamburato di legno colore mogano ad una anta opaca. E' presente inoltre una libreria fissa in legno tra il corridoio e una camera così come un controsoffitto ligneo per il corridoio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura idrolavabile.

I prospetti esterni si presentano in buono stato e quello sulla statale 114 risulta decorato da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,40 m. i balconi sono protetti da ringhiere in ferro con griglie a nido d'ape per il prospetto principale e ferro piatto verticale e orizzontale per il prospetto est.

Risulta presente un caminetto per il riscaldamento e split per raffrescamento o riscaldamento.

CLASSE ENERGETICA:



[86,4 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 616237 registrata in data 19/07/2019

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
abitazione	124,00	x	100 %	=	124,00
balconi e terrazzi	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi e terrazzi	37,00	x	10 %	=	3,70



ripostiglio	3,75	x	25 %	=	0,94
Totale:	189,75				136,14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le indagini compiute hanno consentito di acquisire diverse inserzioni immobiliari relative ad unità con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e dunque comparabili a quello in oggetto localizzate nel comune di Messina. In particolare si riportano 3 annunci che mostrano elementi di raffronto indicativi alla determinazione di un probabile valore unitario medio.

1. [https://www.casa.it/appartamento/vendita/messina/via-nazionale-giampilieri-marina-33-messina-80mq-37193770/?](https://www.casa.it/appartamento/vendita/messina/via-nazionale-giampilieri-marina-33-messina-80mq-37193770/?utm_medium=aggreg&utm_campaign=trovitprd&utm_source=trovit&utm_content=listing++)

&utm_medium=aggreg&utm_campaign=trovitprd&utm_source=trovit&utm_content=listing++

Quadrilocale in Vendita in Via Nazionale Giampilieri marina 33 a Messina

€ 90.000 80 mq € 1125/mq

2. [https://www.casa.it/appartamento/vendita/messina/via-nazionale-giampilieri-23-messina-160mq-37193688/?](https://www.casa.it/appartamento/vendita/messina/via-nazionale-giampilieri-23-messina-160mq-37193688/?utm_medium=aggreg&utm_campaign=mitulagroup&utm_source=mitulagroup&utm_content=listing)

utm_medium=aggreg&utm_campaign=mitulagroup&utm_source=mitulagroup&utm_content=listing

Giampilieri marina panoramico appartamento al secondo piano composto da ampio salone con zona cottura due camere da letto cameretta doppi servizi ripostiglio due balconi e comoda veranda fronte mare. posto auto. Buone condizioni. Agenzia: Grimaldi immobiliare

€ 165.000,00 mq. 160 € 1031/mq

3. [https://www.wikicasa.it/appartamento-vendita-messina-4843768?](https://www.wikicasa.it/appartamento-vendita-messina-4843768?utm_source=Mitulagroup&utm_medium=CPC&utm_campaign=vendita)

utm_source=Mitulagroup&utm_medium=CPC&utm_campaign=vendita

In località Giampilieri Marina, in vendita, appartamento panoramico fronte mare, posto al quarto piano, composto da ingresso su disimpegno, ampio salone, tre camere da letto, cucina, camerino, bagno, due balconi e posto auto scoperto. Agenzia l'Grimaldi Immobiliare

€ 108.000,00 mq. 120 € 900/mq

L'indagine rileva che per abitazioni simili è calcolato un prezzo medio di circa 1.018€/mq. Al valore si applica una riduzione del 10%, sulla base del fatto che il calcolo non rappresenta un valore reale bensì una richiesta media, in seguito oggetto di negoziazione. Di conseguenza si ottiene un valore pari a € 916,2/mq.

La consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare definisce per abitazioni civili della zona periferica del comune di Messina, una fascia di oscillazione compresa tra 800,00 e 1.200,00 €/mq. Questi valori confermano le indagini di mercato svolte.

Pertanto, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la sua condizione di conservazione, esaminato i dati OMI e alcuni immobili similari per tipologia e caratteristiche, consultate alcune agenzie di zona, la sottoscritta CTU ritiene che il valore unitario più congruo sia un valore intermedio tra tutti i dati reperiti che viene stabilito un **€ 972,00/mq** di superficie lorda.

A conferma del valore di mercato dell'immobile ottenuto con il metodo comparativo sopra esposto, lo si confronta con un valore scaturito dalla stima sul calcolo per capitalizzazione del reddito, considerando le caratteristiche e le finiture e utilizzando un prezzo medio di affitto al mese per mq. pari a 4,4 €/mq e quindi un affitto lordo pari a 598,4 €/mese, considerando le spese al 30%, si ottiene l'affitto netto mensile pari a €. 419,00 ovvero un affitto netto annuo di €. 5.026,56 e infine ritenendo giusto un valore del saggio di interesse pari al 3,8% si calcola il valore di conferma corretto 132.277,89 €. che conferma il valore.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,14 x 972,00 = **132.325,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.325,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.325,65**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è quello sintetico comparativo, che si fonda su un'accurata indagine di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche, tale da poter effettuare un'apia comparazione tra i diversi valori reali di mercato e poter poi stabilire il più congruo valore unitario per il caso in esame.

Il parametro in uso per un efficace confronto è la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq., considerando le parti abusive non sanabili come terrazza, così come indicato nella planimetria e nel calcolo della superficie della sanatoria. Per superficie commerciale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono aggiunte le superfici di accessori e pertinenze tenendo conto di coefficienti ponderali noti così come di seguito specificati per gli spazi presenti:

Balconi comunicanti con i vani principali o accessori 0,30 fino a mq. 25; 0,10 per la quota eccedente mq. 25

Pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali o accessori 25%

Inoltre nel determinare il più probabile valore di mercato si è tenuto conto che le informazioni relative al costo unitario non sono facilmente reperibili e presentano oggettive frammentazioni, dispersioni, incongruenze con la realtà. Infine si sono considerati ed esaminati quegli immobili che presentano tipologie e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comprese le condizioni di conservazione, del tutto similari a quello in esame.

A riscontro dei valori analizzati sono stati consultati i dati pubblicati dall'OMI (Ossevatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che ha il vantaggio di comprendere una buona banca dato. Si sono consultate le quotazioni riferite al secondo semestre 2018.

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: Remax Tecnocasa, Grimaldi immobiliare Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti specializzati e annunci su motori di ricerca appositi: immobiliare.it; idealista.it; commerciale trovacasa.net.

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	136,14	0,00	132.325,65	132.325,65
				132.325,65 €	132.325,65 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.325,65**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€. 18.948,85**

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: **€. 0,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.376,00**

data 22/08/2019

il tecnico incaricato
arch. ROSSELLA, MARIA FRENI

