



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

221/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. G. MINUTOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. VALENTINA MESSINA

CF: MSSVNT65L54G273P

con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA, 1618 - COMPL. VILLA PARADISO

telefono: 3473777945

email: valentina.messina@libero.it

PEC: valentina.messina@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MESSINA Via San Jachiddu, Complesso "Le Fornaci" 76, quartiere Ritiro, della superficie commerciale di **93,75** mq per la quota di:

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

Il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto, è stato realizzato nel 2006. E' costituito da tre corpi di fabbrica in aderenza, allineati a margine di Via San Jachiddu; nella zona retrostante si trova il parcheggio condominiale al quale si accede sia da un cancello posto a monte che da uno posto a valle del fabbricato. Lo stato conservativo del fabbricato è più che discreto.

In particolare, l'immobile è posto nel corpo di fabbrica centrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala B, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 2362 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via San Jachiddu, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento n visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord sottostante area di pertinenza del fabbricato e sub altra ditta; ad est sub altra ditta e vano scala; a sud area di pertinenza del fabbricato su Via San Jachiddu; ad ovest sub altra ditta.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.137,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.166,00
Data della valutazione:	27/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/03/2007 a firma di Notaio Macrì Pellizzeri Melchiorre ai nn. 2541 di repertorio, iscritta il 28/03/2007 a Messina ai nn. 13872/3783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €270.000,00.

Importo capitale: €135.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/12/2021 a firma di Uff. Giud. Corte D'Appello di Messina ai nn. 3313 di repertorio, trascritta il 10/01/2022 a Messina ai nn. 395/343, 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: **€ 840,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: posto auto esterno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2007), con atto stipulato il 26/03/2007 a firma di Notaio Macrì Pellizzeri Melchiorre ai nn. 25440/7836 di repertorio, trascritto il 28/03/2007 a Messina ai nn. 13871/8341

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 31/03/2004), registrato il 31/08/1983 a Messina ai nn. 15 vol. 1576, trascritto il 02/05/1984 a Messina ai nn. 12197/10527.

Risulta trascritta in data 13/09/2021 nn. 24607/19297 e 24609/19299 accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 31/03/2004), trascritto il 18/12/1969 a Messina ai nn. 22455/20622.

Risulta trascritta in data 13/09/2021 nn. 24606/19296 e 24608/19298 accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2004 fino al 26/03/2007), con atto stipulato il 31/03/2004 a firma di Notaio Macrì Pellizzeri Melchiorre ai nn. 19724 di repertorio, trascritto il 28/04/2004 a Messina ai nn. 16323/1102.

Successivo atto integrativo del 18/10/2006 numero di repertorio 25105 Notaio Macrì Pellizzeri Melchiorre trascritto il 07/11/2006 nn. 47151/26247

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3580/2** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato, costituito da quattro corpi di fabbrica, previa demolizione di manufatti esistenti in Via S. Jachiddu, presentata il 06/05/2004 con il n. 1/2525 di protocollo, rilasciata il 25/07/2005 con il n. 123/2005 di protocollo.

Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L.R. n 47/85 autorizzata il 05/12/2005 prot. n. 8469 e Autorizzazione Edilizia n. 72/2007 del 24/04/2007 ai sensi dell'art. 13 L. 47/85

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di D.D.R. 686/2002 e Del. n. 6/C del 04/03/2008, l'immobile ricade in zona Piano di Risanamento Ambito B "Giostra-Ritiro-Tremonti" zona BRb comparto 14. Norme tecniche di attuazione ed indici: v. *All. D - Documentazione urbanistica*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

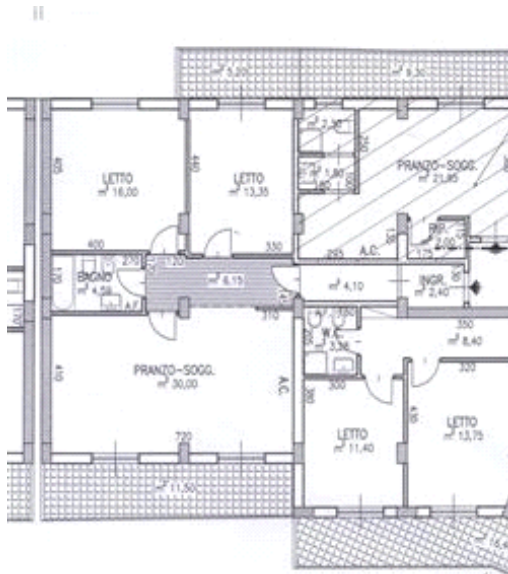
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tra l'angolo cottura ed il disimpegno è stata estesa la piccola parte di tramezzo esistente ed inserito un vano porta, a chiusura dei due ambienti. Si fa presente che il vano porta tra il soggiorno ed il disimpegno, rappresentato sia nella planimetria catastale che in quella di progetto, sembra non sia stato mai realizzato.

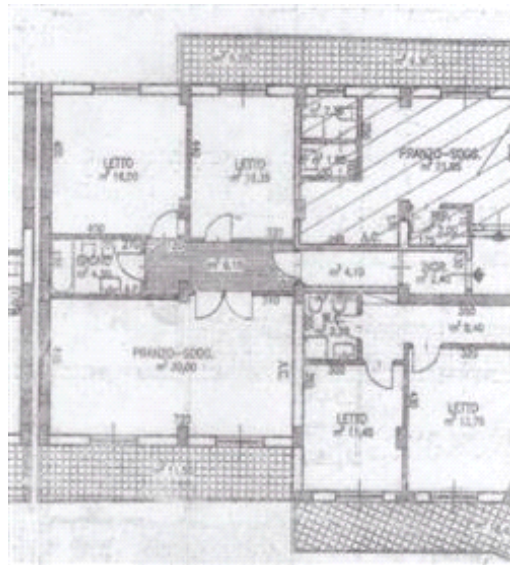
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA, per intervento di cui all'art. 6 comma 5 del DPR n. 380/2001, come modificato dall'art. 3 comma 5 LR 10 agosto 2016 n. 16, con pagamento di sanzione L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione CILA: €1.000,00
- Competenze professionali: €500,00



PLANIMETRIA DI PROGETTO AUTORIZZATA



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tra l'angolo cottura ed il disimpegno è stata estesa la piccola parte di tramezzo esistente ed inserito un vano porta, a chiusura dei due ambienti. Si fa presente che il vano porta tra il soggiorno ed il disimpegno, rappresentato sia nella planimetria catastale che in quella di progetto, sembra non sia stato mai realizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €50,00
- Competenze professionali: €250,00

La procedura sarà successiva alla regolarizzazione mediante CILA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA SAN JACHIDDU, COMPLESSO "LE FORNACI" 76, QUARTIERE RITIRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via San Jachiddu, Complesso "Le Fornaci" 76, quartiere Ritiro, della superficie commerciale di **93,75** mq per la quota di:

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

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

Il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto, è stato realizzato nel 2006. E' costituito da tre corpi di fabbrica in aderenza, allineati a margine di Via San Jachiddu; nella zona retrostante si trova il parcheggio condominiale al quale si accede sia da un cancello posto a monte che da uno posto a valle del fabbricato. Lo stato conservativo del fabbricato è più che discreto.

In particolare, l'immobile è posto nel corpo di fabbrica centrale.

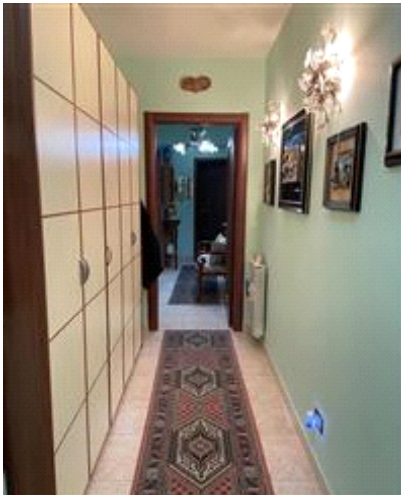
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala B, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

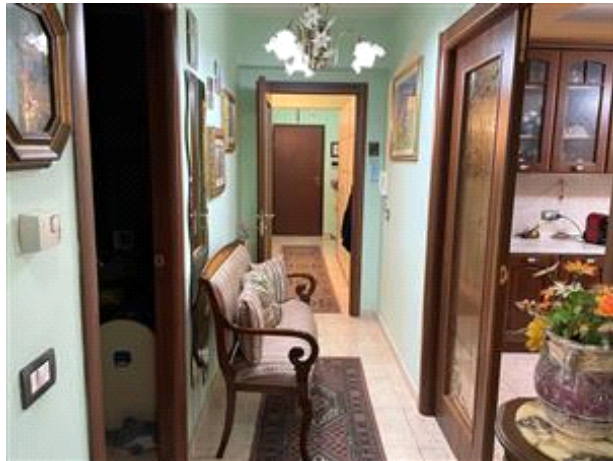
- foglio 100 particella 2362 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via San Jachiddu, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento n visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord sottostante area di pertinenza del fabbricato e sub altra ditta; ad est sub altra ditta e vano scala; a sud area di pertinenza del fabbricato su Via San Jachiddu; ad ovest sub altra ditta.

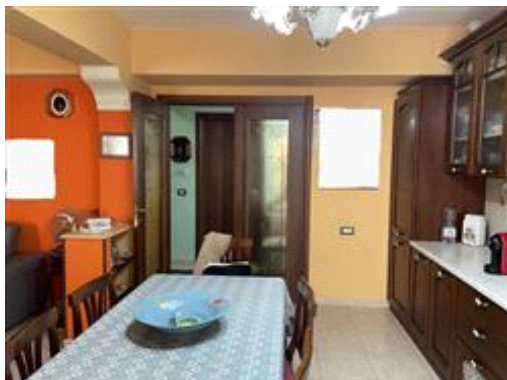
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 2006.



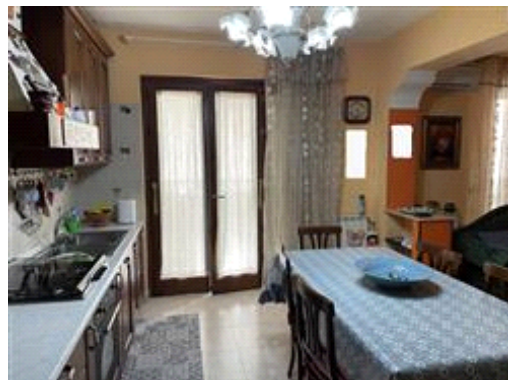
Corridoio d'ingresso



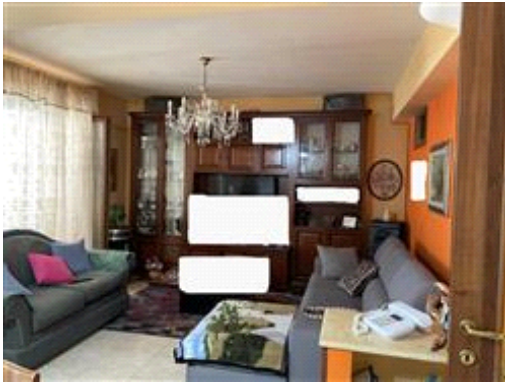
Disimpegno e corridoio d'ingresso



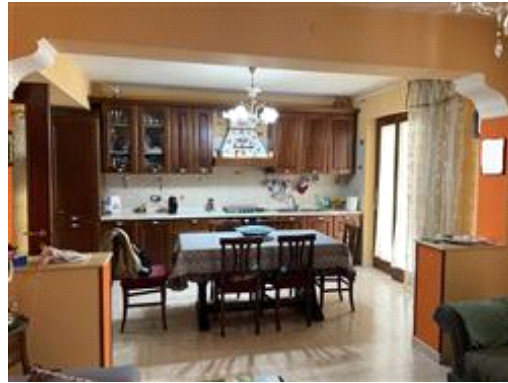
Zona pranzo ed angolo cottura



Zona pranzo ed angolo cottura



Soggiorno



Soggiorno e zona pranzo

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



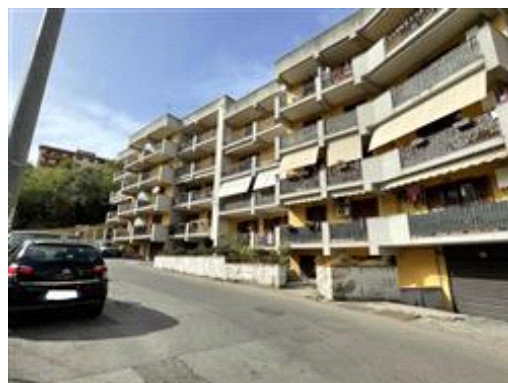
Vista del fabbricato e dell'accesso all'area condominiale retrostante lato monte



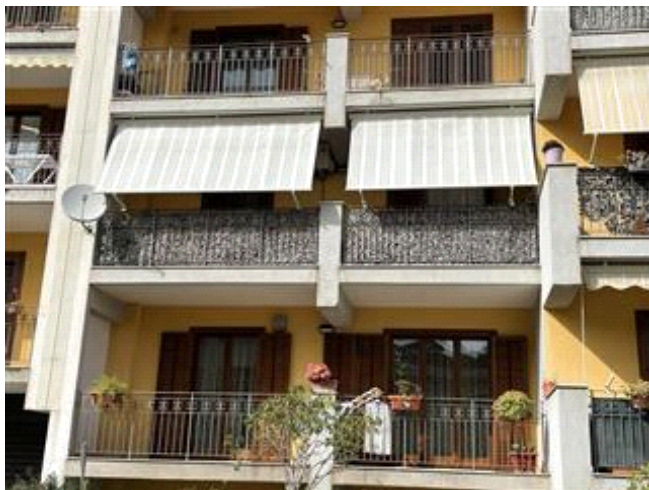
Vista dal balcone dell'immobile verso valle



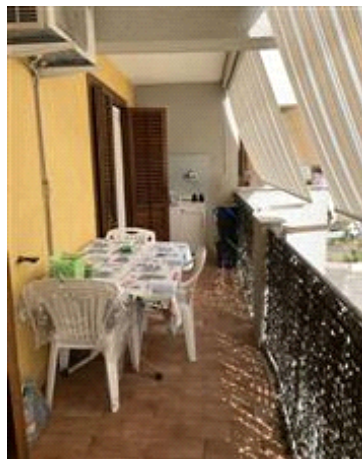
Vista dal balcone dell'immobile verso monte



Vista del fabbricato lungo la Via San Jachiddu



Balcone dell'immobile su Via San Jachiddu



Balcone dell'immobile con affaccio su Via San Jachiddu

COLLEGAMENTI

- autobus distante km 0,250
- autostrada distante km 2,1
- ferrovia distante km 5,2
- porto distante km 4,3 - 2,7
- tram distante km 4,0



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, oltre due balconi.

Oltre il corridoio d'ingresso, un disimpegno distribuisce il soggiorno con angolo cottura, con balcone che affaccia su Via San Jachiddu, quindi il bagno, privo di aereazione diretta, e le due camere, una con balcone, che affacciano sul fronte retrostante. Le rifiniture interne sono di livello medio e le condizioni manutentive sono buone; solo nel bagno, in corrispondenza di una colonna di scarico, sono ancora visibili tracce di infiltrazioni già risolte. Per quanto riguarda gli impianti, sono state rilasciate le iniziali dichiarazioni di conformità (allegate al fascicolo urbanistico).

Nell'area condominiale retrostante vi è un posto auto.

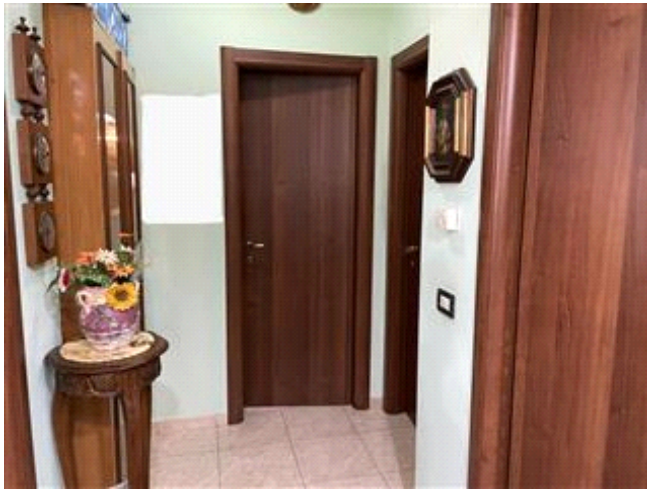
Delle Strutture:

- fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato
- strutture verticali:* costruite in cemento armato
- travi:* costruite in cemento armato
- solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in

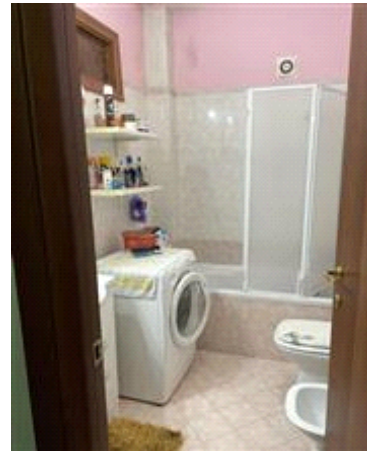


opera con nervature parallele		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> a terrazzo costruita in cemento armato		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Componenti Edilizie:		
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>cancello:</i> a battente con apertura elettrica. Accesso area retrostante con parcheggio,	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio. Accesso al fabbricato.	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> con rivestimento in marmo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno corazzato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> anta tripla a battente realizzati in alluminio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro. Accesso soggiorno e angolo cottura	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura. Solo nel bagno sono presenti tracce di infiltrazioni risolte.	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di gres. Balconi	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> . Dichiarazione di conformità dell'impianto art.9 L. 46/90 rilasciata il 15/05/2008		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>citofonico:</i> audio		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità:		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

conforme. Dichiarazione di conformità dell'impianto (art. 9 L. n. 46/90) del 1/02/2008 v. All. D



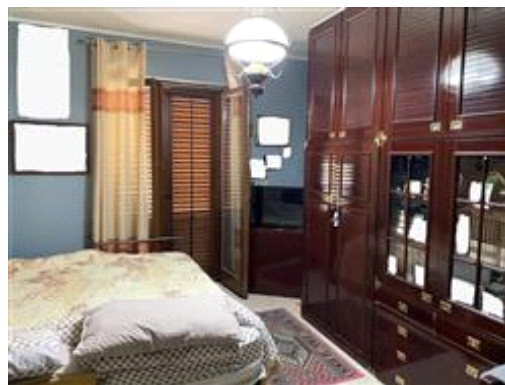
Disimpegno



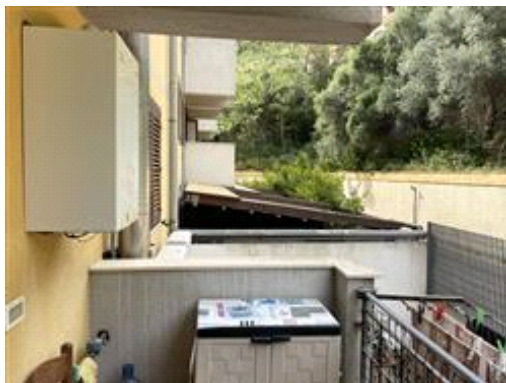
Bagno



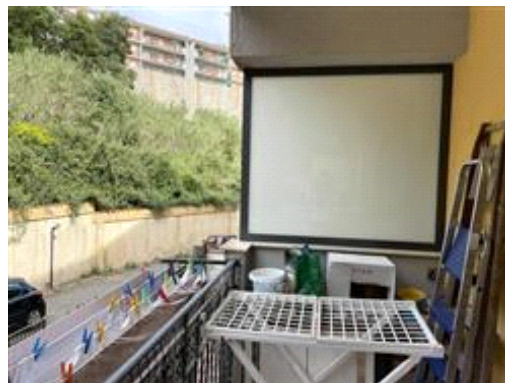
Camera doppia



Camera



Balcone con affaccio sull'area condominiale retrostante



Balcone con affaccio sull'area condominiale retrostante

CLASSE ENERGETICA:



[163,96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220920-083048-32048 registrata in data 20/09/2022

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
Corridoio d'ingresso	8,15	x	100 %	=	8,15
Disimpegno	6,30	x	100 %	=	6,30
Zona pranzo - angolo cottura	16,15	x	100 %	=	16,15
Soggiorno	18,25	x	100 %	=	18,25
Balcone	12,00	x	30 %	=	3,60
Bagno	6,00	x	100 %	=	6,00
Camera doppia	18,05	x	100 %	=	18,05
Camera	15,75	x	100 %	=	15,75
Balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	105,65				93,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2022

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al 2° p. in buono stato composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni e due verande, oltre posto auto e cantina

Indirizzo: Via San Jachiddu 76, compl. Le Fornaci

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.000,00 pari a 1.390,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2022

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al 4° p. in ottime condizioni composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un ampio balcone, oltre posto auto.

Indirizzo: Via San Jachiddu 76, comp. Le Fornaci
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.357,14 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 85.500,00 pari a 1.221,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento ben rifinito panoramico al 5° p. in buono stato composto da salone doppio, cucina abitabile, due camere, due bagni, due balconi, oltre cantina e posto auto in garage
Indirizzo: Via San Jachiddu, 90
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.523,81 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 144.000,00 pari a 1.371,43 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento in buone condizioni al 1° p. senza ascensore composto da ingresso, salone, cucina con balcone, tre camere, ripostiglio, due bagni, oltre posto auto e vano lavanderia nel terrazzo sovrastante
Indirizzo: Via San Jachiddu s.n.c.
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.090,91 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 108.000,00 pari a 981,82 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/09/2022
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento al 2° p. in ottime condizioni composto da ingresso, salone, due camere, cucina e doppi servizi, due balconi oltre posto auto
Indirizzo: Via Palermo, 481
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 117.000,00 pari a 1.170,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate (23/09/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Zona C3 Semicentrale / Annunziata alta - Via del Fante - Tremonti - Torrente Trapani alto Abitazioni civili stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (23/09/2022)

Valore minimo: 683,00

Valore massimo: 1.139,00

Note: Zona semicentro Annunziata alta - Via del Fante - Tremonti - Torrente Trapani alto Abitazioni in stabili di fascia media

requot.com (26/09/2022)

Valore minimo: 1.051,00

Valore massimo: 1.209,00

Note: Simulazione on line di stima ottenuta inserendo l'indirizzo e le caratteristiche principali dell'immobile (superficie, stato conservativo, rifiniture, ...)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti sia attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari.

Partendo da questi ultimi, si ritiene opportuno utilizzare i valori di borsinoimmobiliare.it in quanto più aggiornati e puntuali; in particolare, la quotazione più appropriata sembra quella massima riferita ad immobili in stabili di fascia media

In riferimento allo specifico fabbricato e ad altri similari nelle vicinanze, gli operatori immobiliari riferiscono valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 1.200,00 - 1.300,00.

Per quanto riguarda le inserzioni su siti web occorre premettere che l'analisi produce un intervallo di prezzi più ampio in relazione alla zona specifica, caratterizzata da edilizia disomogenea con alternanza di complessi edilizi di recente costruzione, ad alta densità volumetrica ed abitativa, e piccoli fabbricati di edilizia economica, risalenti all'originario sistema insediativo lineare sviluppatosi lungo gli assi viari. Detto ciò, considerando soprattutto i primi due comparabili selezionati, che sono localizzati nel medesimo complesso dell'immobile in oggetto, viene confermato il prezzo di mercato precedentemente riferito. E' in linea anche la simulazione specifica effettuata tramite requot.com.

Pertanto, si ritiene congruo applicare un valore di stima pari a €/mq 1.226,00 risultante dalla media dei valori precedentemente evidenziati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,75	x	1.226,00	=	114.937,50
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 114.937,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 114.937,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo monoparametrico, elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche similari intrinseche ed estrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it (Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali) , ed inoltre: immobiliare.it, idealista.it, requot.com

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	93,75	0,00	114.937,50	114.937,50
				114.937,50 €	114.937,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.137,50**

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: **€ 16.970,63**

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: **€ 0,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.166,00**

data 27/09/2022

il tecnico incaricato
Arch. VALENTINA MESSINA