



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

217/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FINCAF S.P.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

tecnico incaricato: [REDACTED]
Pagina 1 di 25



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 217/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA VIA CONSOLARE VALERIA 138, quartiere VILL. TREMESTIERI, della superficie commerciale di **187,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di stima si trova all'interno del Condominio "Residence Valeria 138", composto da due palazzine "A" e "B", e ad esso si accede da un cancello sito in via Consolare Valeria n. 138 (località Tremestieri). Varcando il cancello, si percorre un lungo percorso interno condominiale, all'interno del quale vi sono anche alcuni posti auto esterni. L'immobile oggetto di stima, è sito al quarto piano e piano sottotetto del corpo di fabbrica "A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 e sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 160 particella 713 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE VALERIA N 138, piano: 4
l'attuale consistenza e rendita derivano dalla variazione catastale presentata per rettifica planimetrica dell'immobile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, . Immobile costruito nel 2004.

A.1 posto auto. ricadente all'interno dell'area condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	187,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 235.109,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 199.842,95
Data della valutazione:	13/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 16/09/2005 a firma di Notaio Di Pasquale Vincenzo ai nn. rep. [REDACTED] di repertorio, a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47

ipoteca **legale**, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED], derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 DEL 06.11.2009,.

Importo ipoteca: 126.696,48.

Importo capitale: 63.348,24.

La formalità è riferita solamente a - quota di 1/2 di garage (C6) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub 154. - quota di 1/2 di abitazione (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47.

Iscritta il 19.11.2009 ai nn. 39579/7833 - rep. n. 115832/2008

ipoteca **legale**, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. con sede in Messina, contro [REDACTED], derivante da ruolo esattoriale del 31.03.2011 Serit Sicilia s.p.a. da Messina, rep. n. [REDACTED]

Importo ipoteca: 28.429,06.

Importo capitale: 14.214,53.

La formalità è riferita solamente a - quota di 1/2 di garage (C6) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub 154. - quota di 1/2 di abitazione (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47.

Iscritta il 22.04.2011 ai nn. 13288/1902 - rep. n. 115832/2008

ipoteca **giudiziale**, a favore di FINCAF S.P.A. con sede in Messina, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del 13.08.2014 Tribunale di Messina, rep. n. [REDACTED]

Importo ipoteca: 42.000,00.

Importo capitale: 23.724,53.

La formalità è riferita solamente a - quota di 1/2 di garage (C6) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub 154. - quota di 1/2 di abitazione (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47.

Iscritta il 18.02.2015 ai nn. 3703/457

ipoteca **legale**, a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in Messina, contro [REDACTED], derivante da ruolo esattoriale del 18.03.2015 RISCOSSIONE Sicilia s.p.a. da Messina, rep. n. [REDACTED]

Importo ipoteca: 340.110,24.

Importo capitale: 170.055,12.

La formalità è riferita solamente a - quota di 1/2 di garage (C6) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub 154. - quota di 1/2 di abitazione (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47.

Iscritta il 27.03.2015 ai nn. 7010/918

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 19/09/2018 ai nn. 21612/16377, a favore di FINCAP s.p.a , contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a - garage (C6) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub 154. - abitazione (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47.

Nascente da verbale di pignoramento immobili del 30.06.2018, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Messina, rep. n [REDACTED]

pignoramento, trascritto il 18/08/2022 ai nn. REG. PART 18826 - REG GEN 23493, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRIBUNALE DI MESSINA REP. 1666 DEL 11/06/2022

*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:	€ 1.318,66
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	34,21

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: questa informazione, insieme alle altre, non è stata fornita dall'amministratore di Condominio

Ulteriori avvertenze:

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta ha richiesto, a mezzo pec (allegata alla presente), all'Amministratore del condominio "Residence Valeria" le informazioni, così come sotto specificate, relative all'immobile in oggetto.

- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data odierna;
- Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali;
- Eventuali cause in corso condominiali.

In data 24 maggio 2023, è pervenuta alla scrivente comunicazione (che si allega), a mezzo pec, de [REDACTED], legale costituito dai signori [REDACTED], accompagnatoria dei prospetti (allegati) - elaborati dall'Amministrazione condominiale - contenenti la quantificazione degli oneri condominiali, così come risultanti da bilancio consuntivo 2022, bilancio preventivo 2023 e ripartizione oneri relativi al consumo d' acqua anno 2022 e anni precedenti. E segnatamente,

(i) oneri condominiali dovuti, come da bilancio preventivo per l'anno 2023, € 1.318,66;

(ii) oneri condominiali dovuti, come da bilancio consuntivo 2022, pari ad € 1.158,31;

(iii) oneri condominiali dovuti, relativi a ripartizione acqua anno 2022 ed anni precedenti, pari ad € 1.109,50.

Null'altra informazione, in esito alla richiesta informativa trasmessa dalla scrivente CTU sopra richiamata, è stata fornita da parte dell'Amministrazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

VALERIA S.R.L. con sede in Messina (c.f.: 01964810830) per la quota di 1/1, in forza di ATTI DI COMPRAVENDITA (fino al 16/09/2005).

1) ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.08.1996 in Notar Giovanni Paderni - ai nn. 19263/15578 2) ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.08.1996 in Notar Giovanni Paderni - TRASCritto L' 08.08.1996 ai nn. 19264/15579

██████████ (in regime di comunione legale dei beni con ██████████) per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di NOTAR DI PASQUALE VINCENZO ai nn. REP. 139916/14628 di repertorio, trascritto il 17/09/2005 ai nn. 34067/18646

██████████ (in regime di comunione legale dei beni con ██████████) per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di NOTAR DI PASQUALE VINCENZO ai nn. REP. 139916/14628 di repertorio, trascritto il 17/09/2005 ai nn. 34067/18646

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. integrativa 14651/13419 bis DEL 10.06.1999, intestata a ██████████, per lavori di costruzione di due fabbricati denominati " A e B", il primo a quattro elevazioni f.t. più porticato e cantinato e l'altro a tre elevazioni. f.t. più cantinato, in Messina - S.S.114, vill Tremestieri

N. C.E. n.13419 del 10.05.1996, intestata a ██████████, per lavori di costruzione di di un edificio a quattro elevazioni f.t. e cantinato previa demolizione di un corpo esistente - vill Tremestieri

N. C.E. integrativa 14895/13419 ter, intestata a ██████████, per lavori di costruzione di due fabbricati denominati " A e B", il primo a quattro elevazioni f.t. più porticato e cantinato e l'altro a tre elevazioni. f.t. più cantinato, in Messina - S.S.114, vill Tremestieri

Denuncia Inizio Attività art.1 L.443/2001recepita dall'art.14 della L.R. 2 del 26.03.2002 presentata in data 23/09/2004- n. prot. 2/6061 **N. D.I.A. N. 2/6061 del 2004**, intestata a ██████████, per lavori di Realizzazione di box auto al piano porticato di un edificio esistente

N. C.E. ex art.13 L.47/'85 n. 183/2004 del 27.07.2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Relativamente all'appartamento è stata riscontrata una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, con diverso posizionamento della scala di collegamento; 2) Relativamente al piano sottotetto, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla modifica del vano lavanderia oggi trasformato in bagno; è stata inoltre

realizzata una finestra nella falda del tetto, in corrispondenza con il vano lavanderia /bagno.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario del professionista per redazione pratica SCIA in sanatoria : €2.000,00
- versamento minimo di €516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37) : €516,00
- versamento da €516,00 a massimo € 5.164,00 (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37 comma 4) desumibile dal computo metrico estimativo delle opere oggetto di sanatoria - SI STIMA RIENTRI NEI 516,00 € €516,00
- versamento su c.p.p. n°14063986 intestato a “Comune di Messina – Servizi di Tesoreria” con causale “art.6 R.E. - cap.327/1”: €70,00
- versamento su c.p.p. n°14063986 intestato a “Comune di Messina – Servizi di Tesoreria” con causale “diritti comunali amministrativi d’ufficio - cap.327/1” : €51,65
- versamento su c.p.p. n°14063986 intestato a “Comune di Messina – Servizi di Tesoreria” con causale “tariffa - cap.327/3”: €100,00
- onorario professionista per redazione C.I.S. da presentare al genio civile per regolarizzazione strutturale: €800,00
- versamento "Diritti" Genio Civile: €50,00
- n. 2 marche da bollo per pratica da presentare al genio Civile: €32,00

Regolarizzabile tramite presentazione di Pratica SCIA in sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni si nell'appartamento che al piano sottotetto

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: è già stata presentata pratica di Variazione Docfa .

La sottoscritta n.q. di CTU ha già provveduto alla regolarizzazione mediante presentazione di pratica di variazione DOCFA, necessaria per la corretta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA CONSOLARE VALERIA 138, QUARTIERE VILL. TREMESTIERI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA VIA CONSOLARE VALERIA 138, quartiere VILL. TREMESTIERI, della superficie commerciale di **187,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDAZIONE]

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di stima si trova all'interno del Condominio "Residence Valeria 138", composto da due palazzine "A" e "B", e ad esso si accede da un cancello sito in via Consolare Valeria n. 138 (località Tremestieri). Varcando il cancello, si percorre un lungo percorso interno condominiale, all'interno del quale vi sono anche alcuni posti auto esterni. L'immobile oggetto di stima, è sito al quarto piano e piano sottotetto del corpo di fabbrica "A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 e sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 160 particella 713 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE VALERIA N 138, piano: 4
l'attuale consistenza e rendita derivano dalla variazione catastale presentata per rettifica planimetrica dell'immobile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, . Immobile costruito nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

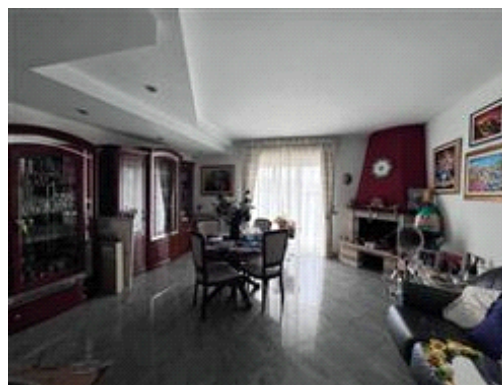
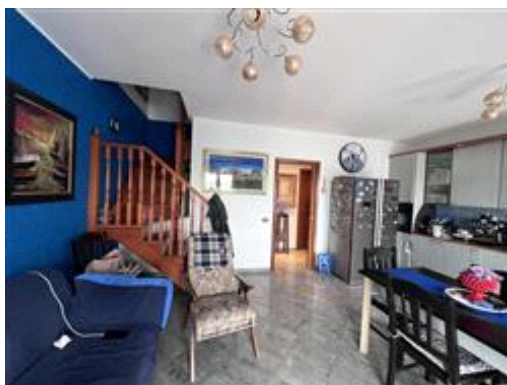
al di sopra della media

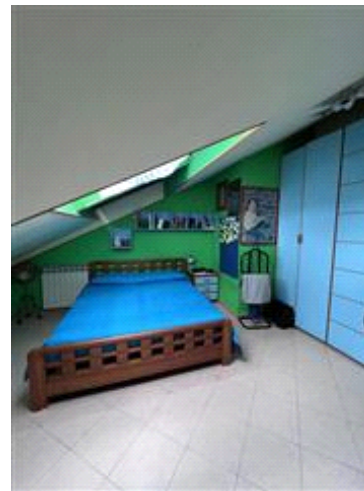
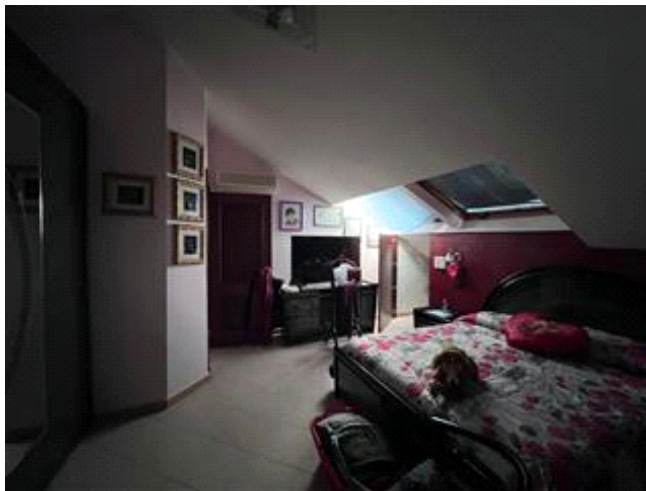
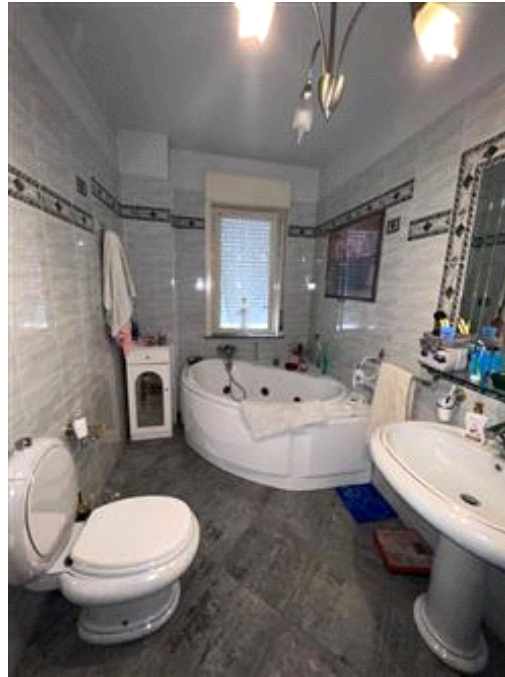


esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta così composto: un ingresso/disimpegno di circa mq 7,76, un soggiorno di mq 25,18 dal quale si accede ad un lungo balcone di mq 21,15, un disimpegno di mq 4,90, un bagno di circa mq 8,85, una camera da letto di circa mq 15,91 ed una cucina di circa mq 28,47, dalla quale si attraverso una scala in legno si accede al piano superiore ove si trovano i locali sottotetto, al di sotto della quale è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio accessibile tramite un'aporta dal disimpegno. L'appartamento è pavimentato in ceramica, e le pareti sono tinteggiate in parte con pittura idrolavabile, ed in parte con pittura effetto "tamponato"; le porte sono in parte in legno ed in parte in legno con inserti in vetro lavorato a mosaico con motivi floreali; in cucina, una parete è rivestita parzialmente con mattonelle in ceramica; il bagno è dotato di tutti i sanitari ed è rivestito in ceramica sino ad un'altezza di circa cm 230; gli infissi esterni sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera e sono dotati di avvolgibili in pvc. La produzione di acqua calda e il riscaldamento tramite elementi radianti, sono assicurati da una caldaia a gas collocata sul balcone e provvista di protezione. La scala che conduce al piano superiore è autoportante in legno. Al piano superiore, al quale si accede oltre che dalla scala in legno di collegamento interno, anche dal pianerottolo, si trovano un ingresso di mq 1,81, un vano utilizzato come studio di mq 17,82 dal quale si accede ad un terrazzino di circa mq 13,49, tre vani utilizzati come camere da letto, rispettivamente di mq 28,00, mq 15,91 ed una di mq 21,24 con un'area ripostiglio di mq 9,46, un disimpegno di circa mq 5,28 ed un bagno di mq 9,17 che in progetto era previsto come lavanderia. Qui tutti i locali sono tinteggiati con pittura idrolavabile e pavimentati in ceramica, così come il bagno che è dotato di tutti i sanitari e rivestito in ceramica. Le porte sono in legno, l'infisso esterno che conduce al terrazzo è in alluminio verniciato bianco con vetrocamera e persiana, mentre le finestre realizzate nelle falde del tetto sono in legno. Sia dal balcone del quarto piano, sia dal terrazzino del piano sottotetto, si riesce ad avere una limitata panoramicità. Complessivamente lo stato di conservazione può definirsi buono, fatta eccezione per alcune tracce di umidità riscontrate sul soffitto del bagno dell'appartamento e per alcune tracce di muffa visibili soprattutto nel bagno ed in un vano del piano sottotetto.





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	108,29	x	100 %	=	108,29
BALCONE	21,15	x	30 %	=	6,35
LOCALE DI SGOMBERO	138,00	x	50 %	=	69,00
TERRAZZINO	13,49	x	30 %	=	4,05
Totale:	280,93				187,68



**ACCESSORI:**

posto auto. ricadente all'interno dell'area condominiale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: www.hometrustedworld.com -

Descrizione: QUADRIVANI "RESIDENCE VALERIA" TREMESTIERI

Indirizzo: Via Consolare Valeria 138

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.328,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 4 %

Prezzo: 163.200,00 pari a 1.275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia immobiliare PROFESSIONE CASA

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Contrada filangeri 1, Tremestieri - Pistunina, Messina

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 4 %

Prezzo: 96.000,00 pari a 1.010,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la stima dell'immobile si è proceduto ad avviare una ricerca di immobili siti nel Comune di Messina e precisamente nel vill. Tremestieri, ricadenti in categoria catastale A/2, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in questione, per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Sono state quindi consultate, sempre con riferimento al Comune di Messina (zona Tremestieri), le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quello oggetto di stima. Nel dettaglio:

1) Con riferimento alle valutazioni OMI, per il Comune di Messina i valori espressi per "abitazioni civili" in normale stato di conservazione, oscilla tra €/mq 950,00 ed €/mq 1400,00. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto rispetto agli immobili della zona, e dello stato di conservazione, si ritiene congruo considerare, per l'OMI, il valore più elevato e cioè: €/mq 1400,00, decurtato di una percentuale pari al 20%, presumendo che il prezzo/mq più alto sia stato corrisposto per immobili di nuova costruzione; quindi si avrà €/mq 1400,00 - 20% = €/mq 1.120,00 .

2) Dalle indagini svolte relativamente agli annunci pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per abitazioni

proposte in vendita a Messina, zona Tremestieri, non sono stati trovati annunci aventi ad oggetto immobili con sovrastante mansarda; sono stati invece trovati due annunci di immobili con caratteristiche similari al piano destinato ad abitazione; di questi in particolare un annuncio propone in vendita al prezzo di circa €/mq 1275,00 un immobile ricadente all'interno dello stesso condominio dell'immobile oggetto di stima (Condominio Valeria), mentre l'altro propone in vendita al prezzo di circa €/mq 1010,00 un immobile sito nelle immediate vicinanze. I prezzi di tali immobili sono stati già decurtati di un 4% ragionevolmente ipotizzabile per l'andamento nello svolgimento della trattativa. Dall'ossevazione dei valori sopra determinati, riepilogando si possono prendere in considerazione i seguenti valori:

- OMI €/mq 1.120,00

- Annunci immobiliari un valore arrotondato tra €/mq 1010,00 ed €/mq 1.275,00

Tuttavia, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, e la presenza della soprastante mansarda, si ritiene che ragionevolmente, all'immobile in oggetto possa essere attribuito un valore stimato in circa **€/mq 1.275,00** che può ritenersi congruo alla luce delle superiori indagini e considerazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **239.295,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 239.295,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 239.295,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Messina, località Tremestieri, ricadenti nella categoria catastale dell'immobile oggetto di stima, con caratteristiche similari per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 2) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili similari a quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI MESSINA, agenzie: WWW.IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

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	187,68	0,00	239.295,00	239.295,00
				239.295,00 €	239.295,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.185,65**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 235.109,35**

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: **€ 35.266,40**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 199.842,95**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 217/2018

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

B box singolo a MESSINA VIA CONSOLARE VALERIA 138, quartiere VILL. TREMESTIERI, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di stima si trova all'interno del Condominio "Residence Valeria 138", composto da due palazzine "A" e "B", e ad esso si accede da un cancello sito in via Consolare Valeria n. 138 (località Tremestieri). Varcando il cancello, si percorre un lungo percorso interno condominiale, all'interno del quale vi sono anche alcuni posti auto esterni. L'immobile oggetto di stima, è sito al piano terra e ad esso si accede dalla strada carrabile condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 160 particella 713 sub. 713 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 37 mq, rendita 97,46 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE VALERIA N 138, piano: T

L'intero edificio sviluppa 5 piani, . Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.086,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.673,10
Data della valutazione:	13/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

I signori [REDACTED] hanno riferito che essendo "occupato" era impossibile aprire il box auto. Gli stessi hanno però mostrato ove lo stesso si trovasse.

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 **legale**, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. con sede in Messina, contro [REDACTED], derivante da ruolo esattoriale del 31.03.2011 Serit Sicilia s.p.a. da Messina, rep. n. [REDACTED]

Importo ipoteca: 28.429,06.

Importo capitale: 14.214,53.

La formalità è riferita solamente a - quota di 1/2 di garage (C6) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub 154. - quota di 1/2 di abitazione (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47.

Iscritta il 22.04.2011 ai nn. 13288/1902 - rep. n. 115832/2008

ipoteca **giudiziale**, a favore di FINCAF S.P.A. con sede in Messina, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del 13.08.2014 Tribunale di Messina, rep. n. [REDACTED]

Importo ipoteca: 42.000,00.

Importo capitale: 23.724,53.

La formalità è riferita solamente a - quota di 1/2 di garage (C6) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub 154. - quota di 1/2 di abitazione (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47.

Iscritta il 18.02.2015 ai nn. 3703/457

ipoteca **legale**, a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in Messina, contro [REDACTED], derivante da ruolo esattoriale del 18.03.2015 RISCOSSIONE Sicilia s.p.a. da Messina, rep. n. [REDACTED]

Importo ipoteca: 340.110,24.

Importo capitale: 170.055,12.

La formalità è riferita solamente a - quota di 1/2 di garage (C6) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub 154. - quota di 1/2 di abitazione (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47.

Iscritta il 27.03.2015 ai nn. 7010/918

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/09/2005 a firma di Notaio Di Pasquale Vincenzo ai nn. rep. 139917/14629 di repertorio, a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47

ipoteca **legale**, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED], derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 DEL 06.11.2009,.

Importo ipoteca: 126.696,48.

Importo capitale: 63.348,24.

La formalità è riferita solamente a - quota di 1/2 di garage (C6) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub 154. - quota di 1/2 di abitazione (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47.

Iscritta il 19.11.2009 ai nn. 39579/7833 - rep. n. 115832/2008

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/09/2018 ai nn. 21612/16377, a favore di FINCAP s.p.a , contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a - garage (C6) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub 154. - abitazione (A/2) identificato in catasto con fg 160 part 713 sub.47.

Nascente da verbale di pignoramento immobili del 30.06.2018, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Messina, rep. n. 2442/2018

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: questa informazione, insieme alle altre, non è stata fornita dall'amministratore di Condominio

Ulteriori avvertenze:

Nonostante la sottoscritta abbia richiesto via pec all'Amministratore del condominio "Residence Valeria" , le informazioni relative all'immobile in oggetto, lo stesso non ha dato riscontro alla richiesta avanzata. Sono invece state fornite, dall'Avvocato [REDACTED] per conto dei signori [REDACTED] [REDACTED] solamente la Ripartizione delle quote condominiali per l'anno 2023, la ripartizione delle quote condominiali a bilancio consuntivo 2022 e la ripartizione acqua 2022. Sia i millesimi condominiali che gli importi sembrerebbero riferirsi all'appartamento e non è stato possibile sapere se quanto indicato facesse riferimento anche al box auto. L'Avvocato [REDACTED], con pec del 24.05.2023, ha altresì diffidato la sottoscritta a non richiedere ulteriori informazioni a soggetti diversi dallo stesso; pertanto, non è stato possibile conoscere le seguenti voci:

- Indicazione dei millesimi relativi alle unità in oggetto
- Spese ordinarie annue di gestione degli immobili;
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna;
- Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali;
- Eventuali cause in corso condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

VALERIA S.R.L. con sede in Messina (c.f.: 01964810830) per la quota di 1/1, in forza di ATTI DI COMPRAVENDITA (fino al 16/09/2005).

1) ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.08.1996 in Notar Giovanni Paderni - ai nn. 19263/15578 2) ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.08.1996 in Notar Giovanni Paderni - TRASCritto L' 08.08.1996 ai nn. 19264/15579

[REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di NOTAR DI PASQUALE VINCENZO ai nn. REP. 139916/14628 di repertorio, trascritto il 17/09/2005 ai nn. 34067/18646

[REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di NOTAR DI PASQUALE VINCENZO ai nn. REP. 139916/14628 di repertorio, trascritto il 17/09/2005 ai nn. 34067/18646

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. integrativa 14651/13419 bis DEL 10.06.1999, intestata a VALERIA S.R.L., per lavori di costruzione di due fabbricati denominati " A e B", il primo a quattro elevazioni f.t. più porticato e cantinato e l'altro a tre elevazioni. f.t. più cantinato, in Messina - S.S.114, vill Tremestieri

N. C.E. n.13419 del 10.05.1996, intestata a BRANCATO ATTILIO E BRANCATO CARMELO, per lavori di costruzione di di un edificio a quattro elevazioni f.t. e cantinato previa demolizione di un corpo esistente - vill Tremestieri

N. C.E. integrativa 14895/13419 ter, intestata a VALERIA S.R.L., per lavori di costruzione di due fabbricati denominati " A e B", il primo a quattro elevazioni f.t. più porticato e cantinato e l'altro a tre elevazioni. f.t. più cantinato, in Messina - S.S.114, vill Tremestieri

Denuncia Inizio Attività art.1 L.443/2001 recepita dall'art.14 della L.R. 2 del 26.03.2002 presentata in data 23/09/2004- n. prot. 2/6061 **N. D.I.A. N. 2/6061 del 2004**, intestata a Valeria s.r.l., per lavori di Realizzazione di box auto al piano porticato di un edificio esistente

N. C.E. ex art.13 L.47/'85 n. 183/2004 del 27.07.2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile dire se vi siano difformità in quanto i signori [REDACTED] hanno dichiarato che lo stesso era al momento "occupato".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA CONSOLARE VALERIA 138, QUARTIERE VILL. TREMESTIERI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MESSINA VIA CONSOLARE VALERIA 138, quartiere VILL. TREMESTIERI, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di stima si trova all'interno del Condominio "Residence Valeria 138", composto da due palazzine "A" e "B", e ad esso si accede da un cancello sito in via Consolare Valeria n. 138 (località Tremestieri). Varcando il cancello, si percorre un lungo percorso interno condominiale, all'interno del quale vi sono anche alcuni posti auto esterni. L'immobile oggetto di stima, è sito al piano terra e ad esso si accede dalla strada carrabile condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 160 particella 713 sub. 713 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 37 mq, rendita 97,46 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE VALERIA N 138, piano: T

L'intero edificio sviluppa 5 piani, . Immobile costruito nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

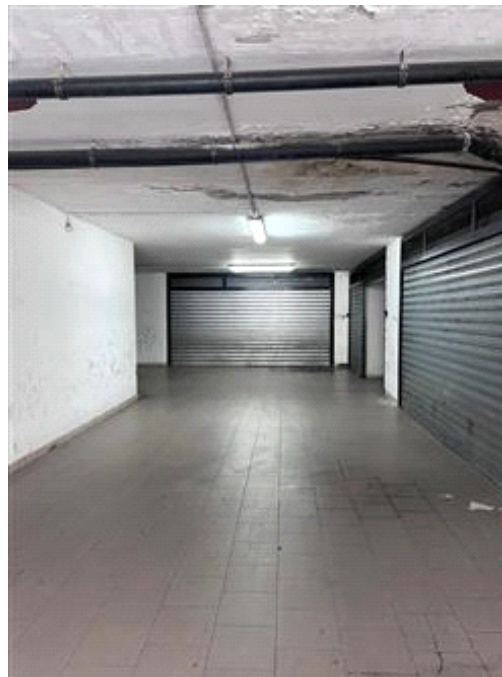
al di sopra della media



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto oggetto della presente stima, da quanto riscontrabile dalla planimetria catastale presente in atti, stante l'impossibilità all'accesso verificatasi in occasione del sopralluogo, è composto da un ampio vano della superficie utile pari a circa mq 37,00. Lo stesso risulta chiuso da una serranda metallica. L'accesso ad esso avviene dalla strada carrabile condominiale. Nulla si può dire sullo stato di conservazione dello stesso, non essendo stato consentito l'accesso.

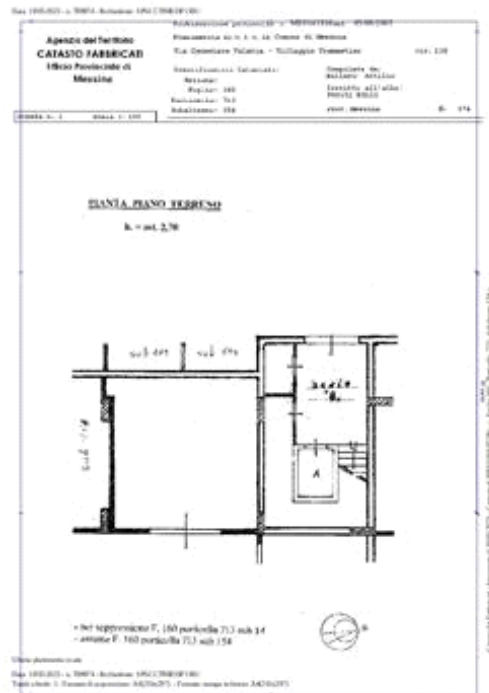


CONSISTENZA:

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
BOX AUTO	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: www.hometrustedworld.com -

Descrizione: QUADRIVANI "RESIDENCE VALERIA" TREMESTIERI

Indirizzo: Via Consolare Valeria 138

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.328,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 4 %

Prezzo: 163.200,00 pari a 1.275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia immobiliare PROFESSIONE CASA

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Contrada filangeri 1, Tremestieri - Pistunina, Messina

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 4 %

Prezzo: 96.000,00 pari a 1.010,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la stima dell'immobile si è proceduto ad avviare una ricerca di immobili siti nel Comune di Messina e precisamente nel vill. Tremestieri, ricadenti in categoria catastale C/6, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in questione, per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Sono state quindi consultate, sempre con riferimento al Comune di Messina (zona Tremestieri), le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quello oggetto di stima. Nel dettaglio:

1) Con riferimento alle valutazioni OMI, per il Comune di Messina i valori espressi per "box" in normale stato di conservazione, oscilla tra €/mq 475,00 ed €/mq 710,00. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto rispetto agli immobili della zona, e dello stato di conservazione, si ritiene congruo considerare, per l'OMI, il valore più elevato e cioè: €/mq 710,00, decurtato di una percentuale pari al 20%, presumendo che il prezzo/mq più alto sia stato corrisposto per immobili di nuova costruzione; quindi si avrà €/mq 710,00 - 20% = €/mq 568,00 .

2) Dalle indagini svolte relativamente agli annunci pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per abitazioni proposte in vendita a Messina, zona Tremestieri, non sono stati trovati annunci aventi ad oggetto box auto; pertanto si è preso come riferimento il prezzo/mq degli immobili con destinazioni abitative, adeguatamente ragguagliato in proporzione al box auto. Sono stati invece trovati due annunci di immobili con caratteristiche simili al piano destinato ad abitazione; di questi in particolare un annuncio propone in vendita al prezzo di circa €/mq 1275,00 un immobile ricadente all'interno dello stesso condominio dell'immobile oggetto di stima (Condominio Valeria), mentre l'altro propone in



vendita al prezzo di circa €/mq 1010,00 un immobile sito nelle immediate vicinanze. I prezzi di tali immobili sono stati già decurtati di un 4% ragionevolmente ipotizzabile per l'andamento nello svolgimento della trattativa. Dall'ossevazione dei valori sopra determinati, riepilogando si possono prendere in considerazione i seguenti valori:

- OMI €/mq 568,00

- Annunci immobiliari, un valore arrotondato tra €/mq 1010,00 ed €/mq 1.275,00, che ragguagliato al 30% per rapportarlo al box auto diventa rispettivamente: €/mq 303,00 ed €/mq 383,00 circa.

Si ritiene che ragionevolmente, all'immobile in oggetto possa essere attribuito un valore pari a circa **€/mq 383,00** che può ritenersi congruo alla luce delle superiori indagini ed anche in proporzione ai prezzi degli immobili ad uso abitativo attualmente esistenti nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.086,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.086,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.086,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Messina, località Tremestieri, ricadenti nella categoria catastale dell'immobile oggetto di stima, con caratteristiche simili per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 2) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI MESSINA, agenzie: WWW.IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

B	box singolo	42,00	0,00	16.086,00	16.086,00
				16.086,00 €	16.086,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.086,00**

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: **€ 2.412,90**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.673,10**

data 13/06/2023

il tecnico incaricato



