

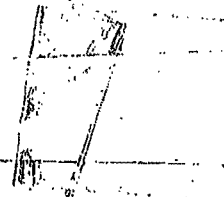


**TRIBUNALE ORDINARIO -  
MESSINA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**153/2016**

*Quissis*



GIUDICE:

Dott. Antonino Orifici

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 30/10/2017

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO MAMMOLITI**

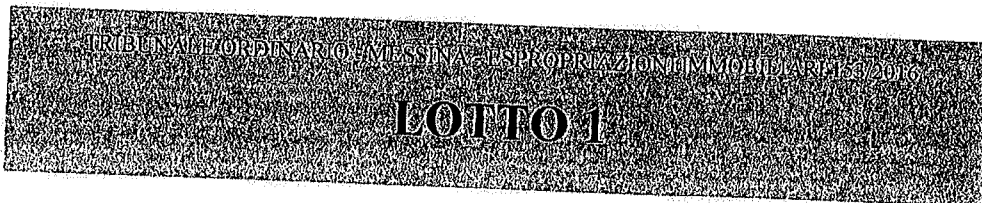
CF:MMMFC70P13E625H

con studio in MESSINA (ME) V. DOGALI, 1/A IS. 222

tele fono: 0039090355305

email: mammoliti.francesco@tiscali.it





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

**A** appartamento a MESSINA Via Chiesa Vecchia , quartiere Villaggio Camaro superiore, della superficie commerciale di **107,72** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà OMISSIS
- 500/1000 di piena proprietà OMISSIS

L'unità immobiliare è situata al piano sottotetto di un fabbricato a due elevazioni f.t. Il piano sottotetto è composto da: ingresso, bagno, ripostiglio, camera, pranzo/soggiorno e cucina ed area sottotetto ispezionabile. La pavimentazione e la zoccolatura di tutti gli ambienti sono in mattonelle in monocottura, le pareti sono tinteggiate a ducotone e si presentano in scarse condizioni; il bagno e la cucina presentano rivestimento alle pareti in mattonelle in ceramica. Il terrazzo presenta pavimentazione in monocottura, risulta assente la zoccolatura. Le porte interne sono del tipo tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio ed avvolgibili in plastica e si presentano in sufficienti condizioni. Non è presente impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico presente non risulta a norma. Risultano essere state apportate modifiche della distribuzione interna all'immobile ed ampliata il vano cucina mediante la realizzazione di muratura. Tali modifiche sono state realizzate senza alcuna pratica edilizia. Le condizioni generali interne dell' immobile si presentano in scarso stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 276 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 123,95 Euro, intesti **OMISSIS** **OMISSIS** 4, proprietario per **OMISSIS** ... **OMISSIS** ... 2981, proprietaria per 1/2

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,72 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.947,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.500,00
Data della valutazione:	30/10/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



**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 **volontaria** attiva, stipulata il 08/08/2008 a firma di Notaio Nunzio Arrigo ai nn. 11899/2713 di repertorio, iscritta il 11/08/2008 ai nn. 30372/5181, a favore di Banca per la casa S.p.a, contro [REDACTED] ivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 150000 euro.

Importo capitale: 100000 euro.

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile (A/2) in Messina al foglio 117 particella 276 subalterno 9 vani 5,0 via Chiesa Vecchia, Camaro Sup. piano 2 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente foglio 117 particella 276 subalterno 8)

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

pignoramento, trascritto il 21/06/2016 ai nn. 15650/11966, a favore di Unicredit S.p.A. **ONISSIS** derivante da atto giudiziario del 21/6/2016 dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Messina rep.n. 1383.

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile A/2) in Messina al foglio 1-17. particella 276 subalterno 9 vani 5 via Chiesa Vecchia, Camaro Sup. piano 2

**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**ONISSIS** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/08/2008), con atto stipulato il 08/08/2008 a firma di Notaio Nunzio Arrigo ai nn. 11898/2712 di repertorio, trascritto il 11/08/2008 ai nn. 30371/20248, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo civile (A/2) in Messina al foglio 117 particella 276 subalterno 9 vani 5, via Chiesa Vecchia, Camaro Sup. piano 2 (identificativo dell'immobile nella



formalità precedente foglio 117 particella 276 subalterno 8)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

omissis e omissis per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 22/08/1972 fino al 20/03/2008), registrato il 22/08/1972 ai nn. 21/1275, trascritto il 13/04/1973 ai nn. 8531/7233, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di vecchia costruzione riportato in catasto N.E.U. alla particella 23061 in ditta ' omissis ' g.l 16 part.986/1-2 e fg.117 part. 276/1-2-3 in via Pozzi e Piazza Chiesa Vecchia di Camaro Superiore di Messina

**OMISSIS**, per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 22/08/1972 fino al 31/12/1990), con atto stipulato il 31/12/1990 a firma di Notaio Francesco Calapaj, trascritto il 29/01/1991 ai nn. 3798/3375, in forza di atto di donazione

**OMISSIS**, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2008 fino al 08/08/2008), registrato il 20/03/2008 ai nn. 14/2536/8, trascritto il 30/09/2008 ai nn. 35761/24199, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo civile (A/2) in Messina al foglio 117 particella 276 subalterno 9 vani 5

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.39 L.724/94) N. 490 ,

**OMISSIS** per lavori di ampliamento piano sottotetto in un fabbricato a uso abitativo, ...  
...del ... 21/07/2008 con il n. 490 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3b

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: €.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento piano sottotetto ( cucina ) , già oggetto di concessione edilizia in sanatoria n° 490 L. 724/94 art. 39

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino locale cucina come da concessione in sanatoria n° 490 del 21/07/2008: €.2.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica c/o



eliminazione murature portanti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Scia in sanatoria e Autorizzazione Genio Civile

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Scia: €5.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza Agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica agibilità: €1.500,00

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

BENI IN MESSINA VIA CHIESA VECCHIA, QUARTIERE VILLAGGIO CAMARO SUPERIORE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Chiesa Vecchia / quartiere Villaggio Camaro superiore, della superficie comm.

: **OMISSIS**

L'unità immobiliare è situata al piano sottotetto di un fabbricato a due elevazioni f.t. Il piano sottotetto è composto da: ingresso, bagno, ripostiglio, camera, piano/soggiorno e cucina ed area sottotetto ispezionabile. La pavimentazione e la zoccolatura di tutti gli ambienti sono in mattonelle in monocottura, le pareti sono tinteggiate a ducotone e si presentano in scarse condizioni; il bagno e la cucina presentano rivestimento alle pareti in mattonelle in ceramica. Il terrazzo presenta pavimentazione in monocottura, risulta assente la zoccolatura. Le porte interne sono del tipo tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio ed avvolgibili in plastica e si presentano in sufficienti condizioni. Non è presente impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico presente non risulta a norma. Risultano essere state apportate modifiche della distribuzione interna all'immobile ed ampliata il vano cucina mediante la realizzazione di muratura. Tali modifiche sono state realizzate senza alcuna pratica edilizia. Le condizioni generali interne dell'immobile si presentano in scarso stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 276 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2 categoria 4/2 - area consistenza 5 vani, rendi **OMISSIS** proprietaria per 1/2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 negozi al dettaglio nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 autostrada nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: medioore ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 esposizione: medioore ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 luminosità: scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 panoramicità: molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 impianti tecnici: molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 stato di manutenzione generale: molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 servizi: scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 monocottura  
 pavimentazione esterna: realizzata in al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 monocottura  
 infissi esterni: a due ante realizzati in alluminio nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 infissi esterni: a battente realizzati in legno tamburato nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in metallo nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 Degli Impianti:  
 elettrico: conformità: non a norma scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[166,8 KWh/m²/anno]  
 Certificazione APE N. 3-2017 registrata in data 30/10/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Immobile	92,16	x	100 %	=	92,16
Sottotetto ispezionabile	72,34	x	10 %	=	7,23
Terrazzo	33,30	x	25 %	=	8,32



<b>Totale:</b>	<b>197,80</b>	<b>107,72</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate primo semestre anno 2017

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Agenzie immobiliare operanti nel settore

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state eseguite delle indagini consultando agenzie immobiliari operanti nella zona in esame ed i valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, al fine di ottenere altre informazioni sugli attuali valori di mercato per immobili di tipo simile a quello in esame. Le risultanze hanno evidenziato valori, oscillanti tra 700,00 €/mq e 1.500,00 €/mq. L'analisi e il confronto dei dati raccolti porta ad assumere come valore medio di zona, valido nel caso in esame, la cifra di **€ 900,00/mq.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,72 x 900,00 = 96.947,10

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di ristrutturazione (impianto elettrico, tinteggiatura, zoccolatura terrazzo ed opere varie di finitura)	-5.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.947,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.947,10

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la stima dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata dall'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia del Territorio) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata. Tali valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, pervenendo così al valore più attendibile per il caso in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Principali agenzie immobiliari operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia



del Territorio

## 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	107,72	0,00	91.947,10	91.947,10
				91.947,10 €	91.947,10 €

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 9.000,00  
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.947,10

## 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: € 12.442,06

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: € 5,03  
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 70.500,00

data 30/10/2017

il tecnico incaricato  
FRANCESCO MAMMOLITI

