

debitore: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO BARCELLONA POZZO di GOTTO

FALLIMENTO
1/2022

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
DEL 21/06/2023

Tecnico incaricato
Geom. Salvatore LEANDRI
C.F. [REDACTED]
Con studio in [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
PEC: [REDACTED]

tecnico incaricato: SALVATORE LEANDRI



INDICE

Beni di proprietà [REDACTED]

Lotto 1 – Negozio ubicato nel Comune di Spadafora via Umberto Primo 135, catastalmente identificato al fg. 1 part. 676 sub 2

Lotto 2 – Appartamento ubicato nel Comune di Spadafora via Primo Riolo 35/A, catastalmente identificato al fg. 1 part. 672 sub 9

Lotto 3 – Appartamento ubicato nel Comune di Spadafora via Primo Riolo 35/A, catastalmente identificato al fg. 1 part. 672 sub 10

Beni di proprietà [REDACTED]

Lotto 4 – Appartamento ubicato nel Comune di Venetico via Nazionale n. 126, catastalmente identificati al fg. 2 part. 189 sub 19 (ex sub 8 e 9);

Beni di proprietà [REDACTED]

Lotto 5 – Appartamento e posto auto scoperto ubicati nel Comune di S. Filippo del Mela via Nazionale Olivarella, catastalmente identificati al fg. 8 part. 559 sub 27 e 77;

Beni di proprietà [REDACTED] acquistato in quote uguali con [REDACTED]

Lotto 6 – Appartamento in villino ubicato nel comune di Barcellona Pozzo di Gotto via Catili snc, catastalmente identificato al fg. 3 part. 1459 sub 1;

Lotto 7 – Appartamento in villino ubicato nel comune di Barcellona Pozzo di Gotto via Catili snc, catastalmente identificato al fg. 3 part. 1459 sub 2



BENI DI PROPRIETA' [REDACTED]**Lotto 1**

Beni in Spadafora (ME) Via Umberto Primo n. 135

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Negoziò ubicato in via Umberto Primo n. 135 della superficie commerciale di mq. 87,10 circa, per la quota di 1/1 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano terra dell'edificio di maggior consistenza con struttura portante in c.a. e muratura collaborante. L'accesso al predetto immobile avviene mediante l'ampia apertura prospettante la pubblica via Umberto Primo. La distribuzione interna dell'U.I. è così articolata: un ampio vano destinato ad attività commerciale pari a mq. 25,96, un retro bottega di mq. 35,81 ed un a. wc e wc della superficie pari a circa mq. 3,19., per una superficie calpestabile di circa mq. 64,96. L'altezza interna è pari a mt. 2,95. Nel complesso l'unità si presenta in discreto stato manutentivo.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona centrale del comune di Spadafora, in un'area mista con insediamenti prevalentemente residenziali/commerciali. Il traffico nella zona è imperniato lungo la SS 113. I parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

foglio 1 particella 676 sub 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 37 mq, rendita 1.949,11 euro, indirizzo catastale via Umberto Primo n. 135, piano T, intestato a [REDACTED]

4. CLASSE ENERGETICA:

G [68,77 kWh/m²/anno]

Certificazione APE N. [REDACTED] registrata in data 22/06/2023.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,10 mq.
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq.



debitore: [REDACTED]

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 113.230,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 96.245,50

6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Ipoteca legale iscritta in data 16/1/2020 ai nn. 908/120 per complessivi euro 298.408,10 in dipendenza di un atto amministrativo di [REDACTED] del 14/01/2020 rep. n. 69/2019 contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED]

8. 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

Ulteriori avvertenze:

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (dal 28/11/2014) per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, in forza di atto di divisione, stipulato il 28/11/2014 rep. 36847 a firma di notaio [REDACTED] trascritto il 15/12/2014 ai nn. 31476/22407.

9.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 28/10/2013 al 28/11/2014, [REDACTED] per la quota di ¼, [REDACTED] per la quota di ¼ [REDACTED] per la quota di ¼ e [REDACTED] per la quota di ¼, in forza di successione in morte della madre [REDACTED] n. 530 vol. 9990 del 31/07/2014 trascritta il 01/10/2014 ai nn. 23377/17368.

10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

10.1 PRATICHE EDILIZIE:



10.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale, l'immobile ricade in zona B0 "di completamento delle zone A" delle Norme tecniche di attuazione.

11. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta conforme.

11.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

11.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL che include lo spessore dei muri perimetrali, pilastri/colonne, condotti verticali quali cavedi interni all'immobile e lo spessore dei tramezzi) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in **€/mq. 1.300,00**. Per le superficie, sono stati applicati diversi coefficienti di ragguaglio in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 100% per la superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Spadafora, agenzie immobiliari di Spadafora, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Il sole 24 ore, il borsino immobiliare

CONSISTENZA:

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



debitore: XXXXXXXXXX

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	87,10	x	100%	=	87,10
Totale:				mq.	87,10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale 87,10 x 1 300,00 = 113 230,00

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):

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartamento	87,10		113 230,00 €	113 230,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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



debitore: 

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 16.984,50
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:	€ 96.245,50



Lotto 2

Beni in Spadafora (ME) Via Primo Riolo 35/A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento ubicato in via Primo Riolo 35/A della superficie commerciale di mq. 224,69 (SEL+balcone), per la quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano secondo dell'edificio di maggior consistenza con struttura portante in c.a. e muratura collaborante. L'accesso al predetto immobile avviene mediante la scala condominiale. La distribuzione interna dell'U.I. è così articolata: un ingresso – corridoio, un disimpegno un bagno, un wc, una cucina un ampio salone, un ripostiglio e cinque camere (in pianta L1, L2, L3, L4 e L5), oltre ad un balcone che si sviluppa su tutto il perimetro dell'U.I. La superficie esterna lorda (SEL) è pari a mq. 204,06, mentre la superficie calpestabile dell'unità è di circa mq. 204,86, quella del balcone pari a circa mq. 66,09. L'altezza interna è pari a mt. 3,00. Nel complesso l'unità si presenta in discreto stato manutentivo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale a pochi metri dalla S.S. 113. I parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

foglio 1 particella 672 sub 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 10 vani, rendita 402,84 euro, indirizzo catastale via Primo Riolo n. 35/A, piano 2, intestato a [REDACTED]

4. CLASSE ENERGETICA:

D [42,94 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. [REDACTED] registrata in data 22/06/2023.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 224,69 mq.

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 mq.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 199.421,00



debitore: [REDACTED]

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 169.507,85

6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dal marito.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Ipoteca legale iscritta in data 16/1/2020 ai nn. 908/120 per complessivi euro 298.408,10 in dipendenza di un atto amministrativo di [REDACTED] del 14/01/2020 rep. n. 69/2019 contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED]

8. 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
Ulteriori avvertenze:	

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (dal 13/12/1985) per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione, stipulato il 13/12/1985 a firma di notaio [REDACTED] trascritto il 13/01/1986 ai nn. 1005-6/110-1111.

9.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

10.3 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile, a triplice elevazione f.t., è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione del 15/09/1964. L'Ufficio del Genio Civile di Messina, in data 15/10/1964 con prot. 22506, ha rilasciato il visto ai sensi dell'art. 25 delle norme tecniche di edilizia antisismica di cui alla Legge del 25/11/1962 n. 1684. Per lo stesso fabbricato è stato rilasciato certificato di abitabilità del 02/09/1967, sostituito con il certificato del



22/10/1973. Nel 1989 è stata autorizzata la realizzazione della copertura a tetto del fabbricato.

10.4 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale, l'immobile ricade in zona B0 "di completamento delle zone A" delle Norme tecniche di attuazione.

11. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

11.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Durante il sopralluogo, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni. In modo particolare, l'attuale ripostiglio originariamente era un wc, nell'attuale vano cucina era ubicata una dispensa disimpegnata. I due servizi igienici sono stati ricavati tra le due camere (L4 e L5).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza: **€. 1.200,00**
- Diritti di segreteria CILA **€. 50,00**
- Sanzione amministrativa: **€. 1.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

11.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

E' stata eseguita dallo scrivente CTU, variazione catastale "DOCFA" prot. ME0080695 del 17/07/2023 con causale "diversa distribuzione degli spazi interni", aggiornando la planimetria catastale secondo l'attuale stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL che include lo spessore dei muri perimetrali, pilastri/colonne, condotti verticali quali cavedi interni all'immobile e lo spessore dei tramezzi) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili



siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq. 900,00. Per le superfici, sono stati applicati diversi coefficienti di ragguglio in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 100% per la superficie commerciale, 30% per i balconi. Ricavando di fatto, per l'appartamento sub 9, una superficie commerciale pari a mq. 224,69 (SEL mq. 204,86 + balcone mq. 19,83)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Spadafora, agenzie immobiliari di Spadafora, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Il sole 24 ore, il borsino immobiliare

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

Appartamento	204,86	x	100%	=	204,86
Balcone	66,09	x	30%	=	19,83
Totale:				mq.	224,69

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	224,69	x	900,00	=	202 221,00
------------------------------	--------	---	--------	---	------------

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;



debitore: [REDACTED]

- 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):

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartamento	224,69		202 221,00 €	202 221,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.11): **€ 2.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 199.971,00

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: **€ 29.995,65**

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: **€ 169.975,35**

VALUTAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI E DEGLI ARREDI:

Al fine di poter procedere alla corretta determinazione dei valori dei beni mobili e degli arredi da periziare, riscontrati all'interno dell'immobile sopra descritto, lo scrivente CTU, ha provveduto preliminarmente ad eseguire l'inventario degli stessi, riportandone la descrizione sommaria degli stessi sul verbale di sopralluogo.

La valutazione è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni. Per quanto riguarda gli elettrodomestici o beni meccanici/elettrici in genere non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e/o lo stato delle parti meccaniche/elettriche. Pertanto, la valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene. Tale

tecnico incaricato: SALVATORE LEANDRI



valore è stato successivamente ridotto al fine di tenere in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento e/o del grado di usura del bene stesso. Inoltre, non è possibile fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti normative di sicurezza degli elettrodomestici che dovranno essere verificate a cura del futuro acquirente.

Per quanto concerne la funzionalità degli elettrodomestici si ritiene che gli stessi siano funzionanti.

Il valore di ogni elettrodomestico sarà valutato nello stato nel quale si trova considerando inoltre che non debba subire alcuna movimentazione,

La stima del valore dei beni mobili, sarà condotta sulla base dei prezzi correnti di bene dalle analoghe caratteristiche, opportunamente correlato e confrontato ove reperito al costo storico d'acquisto. La riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della eventuale verificata mancanza di manutenzione, tenendo presente gli effetti della obsolescenza per tipologia di materiali soggetti a deperimento.

Sono state quindi fatte le opportuni indagini presso operatori specializzati (fornitori e commercianti) oltre a ricerche su siti telematici dedicati. Infine, le informazioni ottenute sono state confrontate e mediate, tenendo conto sia del valore a nuovo degli stessi bene, dell'età, del loro stato oltre che della situazione stagnante del mercato in genere.

ARREDI MODERNI E ATTREZZATURE VARIE

Fanno parte di questa categoria i beni inseriti nei seguenti gruppi:

arredamento camere: sono presenti mobili, illuminazione e complementi d'arredo;

arredamento bagno: mobiletti, specchi ed illuminazione;

arredo vario (salone – pranzo): mobili, complementi d'arredo;

cucina: mobili, attrezzature (elettrodomestici) e complementi d'arredo;

Si tratta per lo più di arredo in buono stato di conservazione di discreta qualità.

VALORE DI MERCATO

Di seguito viene riportato il riepilogo dei valori di stima delle categorie sopra elencate nelle quali sono stati raggruppati tutti i beni inventariati, comprensiva del coefficiente di riduzione per vetustà pari al 20%



debitore: XXXXXXXXXX

descrizione	valore di mercato	coefficiente di riduzione per vetustà	valore di mercato vendita intero lotto
arredamento camere	30 000,00 €	20%	24 000,00 €
arredamento bagno	3 500,00 €	20%	2 800,00 €
arredo vario (salone - pranzo e arredo)	36 000,00 €	20%	28 800,00 €
cucina	12 000,00 €	20%	9 600,00 €
		TOTALE	65 200,00 €

Valore di vendita giudiziaria totale:

- 1) immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 169.975,35
 - 2) beni mobili e arredi al netto delle decurtazioni per vetustà:

€ 65.200,00
- TOTALE € 235.175,35**



Lotto 3

Beni in Spadafora (ME) Via Primo Riolo 35/A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento (mansarda) ubicato in via Primo Riolo 35/A della superficie commerciale di mq. 128,31 (SEL+terrazzo), per la quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano terzo dell'edificio di maggior consistenza con struttura portante in c.a. e muratura collaborante. L'accesso al predetto immobile avviene mediante la scala condominiale. La distribuzione interna dell'U.I. è così articolata: un ingresso che immette direttamente sull'ampio pranzo – soggiorno, un disimpegno, un wc e due camere (in pianta L1 e L2). Oltre ad un terrazzo chiuso in struttura leggera di alluminio / vetro, un terrazzo aperto ed un ripostiglio. La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è di circa mq. 114,78, mentre quella del terrazzo di mq. 23,57, del terrazzo coperto di mq. 30,18 e del ripostiglio mq. 11,49. L'altezza interna è pari a mt. 2,90 (sotto colmo) e mt. 0,70 (sotto gronda). Nel complesso l'unità si presenta in discreto stato manutentivo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

foglio 1 particella 672 sub 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 7,5 vani, rendita 302,13 euro, indirizzo catastale via Primo Riolo n. 35/A, piano 3, intestato a [REDACTED]

4. CLASSE ENERGETICA:

F [127,09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. [REDACTED] registrata in data 22/06/2023.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,31 mq.
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq.



debitore: [REDACTED]

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 112.679,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 95.777,15

6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dal marito.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Ipoteca legale iscritta in data 16/1/2020 ai nn. 908/120 per complessivi euro 298.408,10 in dipendenza di un atto amministrativo di [REDACTED] del 14/01/2020 rep. n. 69/2019 contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED]

8. 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
Ulteriori avvertenze:	

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (dal 13/12/1985) per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione, stipulato il 13/12/1985 a firma di notaio [REDACTED], trascritto il 13/01/1986 ai nn. 1005-6/110-1111.

9.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

10.1 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile, a triplice elevazione f.t., è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione del 15/09/1964. L'Ufficio del Genio Civile di Messina in data 15/10/1964 con prot. 22506, ha rilasciato il visto ai sensi dell'art. 25 delle norme tecniche di edilizia antisismica di cui alla Legge del 25/11/1962 n. 1684. Per lo stesso fabbricato, è stato



rilasciato certificato di abitabilità del 02/09/1967, sostituito con il certificato del 22/10/1973. Nel 1989 è stata autorizzata la realizzazione della copertura a tetto del fabbricato. In riferimento all'immobile sub 10, in data 27/03/2010 prot. 7835, è stata depositata D.I.A. ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 per la realizzazione di una tettoia chiusa.

10.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale, l'immobile ricade in zona B0 "di completamento delle zone A" delle Norme tecniche di attuazione.

11. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

11.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Durante il sopralluogo, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza: €. 1.200,00
- Diritti di segreteria CILA €. 50,00
- Sanzione amministrativa: €. 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

11.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

È necessario presentare una variazione catastale DOCFA con causale "diversa distribuzione degli spazi interni", al fine di rappresentare l'esatto stato di fatto del cespite.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione DOCFA comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza: €. 500,00
- Tributi catastale: €. 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

La predetta criticità è in fase di regolarizzazione. Appena acquisita la nuova planimetria castale, verrà aggiornato il prezzo di vendita decurtando i sopra descritti importi di regolarizzazione.



VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL che include lo spessore dei muri perimetrali, pilastri/colonne, condotti verticali quali cavedi interni all'immobile e lo spessore dei tramezzi) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in **€/mq. 900,00**. Per le superfici sono stati applicati diversi coefficienti di ragguaglio in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 80% per la superficie commerciale (mansarda con requisiti abitativi), 50% per il ripostiglio esterno e 30% per i terrazzi. Ricavando di fatto, per l'appartamento sub 10, una superficie commerciale pari a mq. 128,31.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Spadafora, agenzie immobiliari di Spadafora, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Il sole 24 ore, il borsino immobiliare

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

Mansarda con requisiti abitativi	133,2	x	80%	=	106,56
Ripostiglio	15,37	x	50%	=	7,685
Terrazzo 1 fino a 20 mq.	20,00	x	30%	=	6,00
Terrazza 1 eccedenza 20 mq	3,57	x	15%	=	0,54
Terrazzo 2 fino a 20 mq.	20,00	x	30%	=	6,00
Terrazzo 2 eccedenza 20 mq	10,18	x	15%	=	1,527
Totale:				mq.	128,31



debitore: XXXXXXXXXX**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

Valore superficie principale 128,31 x 900,00 = 115 479,00

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):

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartamento	128,31		115 479,00 €	115 479,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 11): **€ 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.679,00**

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: **€ 16.901,85**

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: **€ 95.777,15**



VALUTAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI E DEGLI ARREDI:

Al fine di poter procedere alla corretta determinazione dei valori dei beni mobili e degli arredi da periziare, riscontrati all'interno dell'immobile sopra descritto, lo scrivente CTU, ha provveduto preliminarmente ad eseguire l'inventario degli stessi, riportandone la descrizione sommaria degli stessi sul verbale di sopralluogo.

La valutazione è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni. Per quanto riguarda gli elettrodomestici o beni meccanici/elettrici in genere non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e/o lo stato delle parti meccaniche/elettriche. Pertanto, la valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene. Tale valore è stato successivamente ridotto al fine di tenere in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento e/o del grado di usura del bene stesso. Inoltre, non è possibile fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti normative di sicurezza degli elettrodomestici che dovranno essere verificate a cura del futuro acquirente.

Per quanto concerne la funzionalità degli elettrodomestici si ritiene che gli stessi siano funzionanti.

Il valore di ogni elettrodomestico sarà valutato nello stato nel quale si trova considerando inoltre che non debba subire alcuna movimentazione,

La stima del valore dei beni mobili, sarà condotta sulla base dei prezzi correnti di bene dalle analoghe caratteristiche, opportunamente correlato e confrontato ove reperito al costo storico d'acquisto. La riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della eventuale verificata mancanza di manutenzione, tenendo presente gli effetti della obsolescenza per tipologia di materiali soggetti a deperimento.

Sono state quindi fatte le opportuni indagini presso operatori specializzati (fornitori e commercianti) oltre a ricerche su siti telematici dedicati. Infine, le informazioni ottenute sono state confrontate e mediate, tenendo conto sia del valore a nuovo degli stessi bene, dell'età, del loro stato oltre che della situazione stagnante del mercato in genere.

ARREDI MODERNI E ATTREZZATURE VARIE

Fanno parte di questa categoria i beni inseriti nei seguenti gruppi:

arredamento camere: sono presenti mobili, illuminazione e complementi d'arredo;

arredamento bagno: mobiletti, specchi ed illuminazione;

arredo vario (salone – pranzo): mobili, complementi d'arredo;



debitore: XXXXXXXXXX

cucina: mobili, attrezzature (elettrodomestici) e complementi d'arredo;
Si tratta per lo più di arredo in buono stato di conservazione di discreta qualità.

VALORE DI MERCATO

Di seguito viene riportato il riepilogo dei valori di stima delle categorie sopra elencate nelle quali sono stati raggruppati tutti i beni inventariati, comprensiva del coefficiente di riduzione per vetustà pari al 20%

descrizione	valore di mercato	coefficiente di riduzione per vetustà	valore di mercato vendita intero lotto
arredamento camere	15 000,00 €	20%	12 000,00 €
arredamento bagno	2 400,00 €	20%	1 920,00 €
arredo vario (salone - pranzo e arredo)	23 000,00 €	20%	18 400,00 €
cucina	6 000,00 €	20%	4 800,00 €
	TOTALE		37 120,00 €

Valore di vendita giudiziaria totale:

- 1) immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 95.777,15
 - 2) beni mobili e arredi al netto delle decurtazioni per vetustà:

€ 37.120,00
- TOTALE € 132.897,15**



BENI DI PROPRIETA' [REDACTED]**Lotto 4**

Beni in Venetico (ME) Via Nazionale n. 126

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento ubicato in via Nazionale n. 126 della superficie commerciale di mq. 236,04 (SEL+balconi+terrazzo), per la quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano primo e secondo dell'edificio di maggior consistenza con struttura portante in c.a. e muratura collaborante. L'accesso al predetto immobile avviene mediante una scala che diparte dal piano terra. La distribuzione interna dell'U.I. è così articolata: ingresso su ampio vano, due camere (in pianta L1 e L2), un wc, un ripostiglio oltre ad un ampio vano ancora a rustico. Una scala interna conduce al soprastante piano dove è ubicata la cucina, la zona pranzo, ed un wc. Oltre ad un ampio terrazzo a livello ed un piccolo ripostiglio con copertura in cemento amianto. La superficie calpestabile dell'unità è di circa. L'altezza interna del piano primo è pari a mt. 3,25, mentre l'altezza media del secondo piano è pari a mt. 2,50. Nel complesso l'unità si presenta in mediocre stato manutentivo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati lungo la S.S. 113 in un'area prevalentemente composta di insediamenti residenziali/commerciali. Il traffico è imperniato sulla S.S. 113. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- foglio 2 particella 189 sub 19 (ex sub 8 e 9) (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 581,01 euro, indirizzo catastale via Nazionale n. 126, piano T-1-2-3, intestato a [REDACTED]

4. CLASSE ENERGETICA:**F** [49,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. [REDACTED] registrata in data 23/11/2023

5. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 236,04 mq.



debitore: [REDACTED]

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 mq.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 166.630,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 141.635,50

6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Ipoteca legale iscritta in data 08/11/2019 ai nn. 30373/3540 per complessivi euro 65.432,18 in dipendenza di ruolo esattoriale del 05/11/2019 rep. 68/2019 in favore di [REDACTED] con sede in Messina, codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non ricade in stabile costituito in condominio.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (dal 24/07/2013) per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di donazione e divisione a firma di notaio [REDACTED] del 24/07/2013, rep. n. 72225, trascritto il 07/08/2013 ai nn. 20540-1/16180-1.

9.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 22/10/2007 al 24/07/2013, per la quota di 1/6 a [REDACTED] e per la quota di 1/6 a [REDACTED] in forza di successione in morte di [REDACTED] rep. n. 524 volume 302, e successione integrativa del 31/03/2013, n. 82 volume 9990.

10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

10.1 PRATICHE EDILIZIE:

10.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale, in forza del Decreto Dirigenziale del 24/11/2003, l'immobile ricade in Zona B1b - Centro Abitato Marino - Art. 21 delle norme di attuazione.



Definizione: Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente e delle aree limitrofe già totalmente urbanizzate ed organizzate, con struttura urbanistica totalmente definitiva.

Indici:

Strumento d'attuazione: Concessione edilizia.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.
- Numero max piani ft: 3 compreso eventuale porticato.
- Altezza max: ml 11,00
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

è previsto un arretramento di m. 3.00 dei fabbricati dal ciglio della S.S. 113 e la realizzazione a piano terra, sempre esclusivamente lungo la SS. 113, di un portico di uso collettivo di profondità non inferiore a m. 2.00, sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme.

- Distanza dal Confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: Come da precedente art. 19
- Tipologia: Libera.

11. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

11.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Durante il sopralluogo è stato rilevato che trattasi di unica unità abitativa, che si sviluppa tra il piano primo e secondo, con una diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione CILA in sanatoria per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza: € 1.600,00
- Diritti di segreteria CILA € 50,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Inoltre, andrà sostituita la copertura in cemento amianto del vano ripostiglio posto sul terrazzo del piano secondo con pannelli coibentati, previo smaltimento dello stesso con ditta specializzata. € 7.000,00



11.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

E' stata eseguita dallo scrivente CTU, variazione catastale "DOCFA" prot. ME0081339 del 19/07/2023 con causale "fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni", aggiornando la planimetria catastale secondo l'attuale stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL che include lo spessore dei muri perimetrali, pilastri/colonne, condotti verticali quali cavedi interni all'immobile e lo spessore dei tramezzi) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in **€/mq. 750,00**. Per le superfici, sono stati applicati diversi coefficienti di ragguaglio in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 100% per la superficie commerciale, 30% per i balconi, 50% per il ripostiglio di pertinenza dell'immobile, per i terrazzi fino a 20 mq. 30% mentre per l'eccedenza oltre i 20 mq. il 15%. Ricavando di fatto, per l'appartamento (sub 8 e sub 9), una superficie commerciale pari a mq. 236,04.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Venetico, agenzie immobiliari di Venetico, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Il sole 24 ore, il borsino immobiliare

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato



Appartamento P1+P2	200,56	x	100%	=	200,56
Balcone 1	6,73	x	30%	=	2,019
Balcone 2	2,16	x	30%	=	0,648
Rip. P.2	10,59	x	50%	=	5,295
Terrazzo 1 fino a 20 mq.	20,00	x	30%	=	6,00
Terrazza 1 eccedenza 20 mq	81,10	x	15%	=	12,17
Terrazzo 2 fino a 20 mq.	20,00	x	30%	=	6,00
Terrazza 2 eccedenza 20 mq	22,33	x	15%	=	3,350
Totale:				mq.	236,04

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	236,04	x	750,00	=	177 030,00
------------------------------	--------	---	--------	---	------------

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):

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartamento	236,04		177 030,00 €	177 030,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 11): € 9.650,00



debitore: XXXXXXXXXX

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 167.380,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 25.107,00

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: € 142.273,50

VALUTAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI E DEGLI ARREDI:

Al fine di poter procedere alla corretta determinazione dei valori dei beni mobili e degli arredi da periziare, riscontrati all'interno dell'immobile sopra descritto, lo scrivente CTU, ha provveduto preliminarmente ad eseguire l'inventario degli stessi, riportandone la descrizione sommaria degli stessi sul verbale di sopralluogo.

La valutazione è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni. Per quanto riguarda gli elettrodomestici o beni meccanici/elettrici in genere non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e/o lo stato delle parti meccaniche/elettriche. Pertanto, la valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene. Tale valore è stato successivamente ridotto al fine di tenere in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento e/o del grado di usura del bene stesso. Inoltre, non è possibile fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti normative di sicurezza degli elettrodomestici che dovranno essere verificate a cura del futuro acquirente.

Per quanto concerne la funzionalità degli elettrodomestici si ritiene che gli stessi siano funzionanti.

Il valore di ogni elettrodomestico sarà valutato nello stato nel quale si trova considerando inoltre che non debba subire alcuna movimentazione,

La stima del valore dei beni mobili, sarà condotta sulla base dei prezzi correnti di bene dalle analoghe caratteristiche, opportunamente correlato e confrontato ove reperito al



debitore: [REDACTED]

costo storico d'acquisto. La riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della eventuale verificata mancanza di manutenzione, tenendo presente gli effetti della obsolescenza per tipologia di materiali soggetti a deperimento.

Sono state quindi fatte le opportuni indagini presso operatori specializzati (fornitori e commercianti) oltre a ricerche su siti telematici dedicati. Infine, le informazioni ottenute sono state confrontate e mediate, tenendo conto sia del valore a nuovo degli stessi bene, dell'età, del loro stato oltre che della situazione stagnante del mercato in genere.

ARREDI MODERNI E ATTREZZATURE VARIE

Fanno parte di questa categoria i beni inseriti nei seguenti gruppi:

arredamento camere: sono presenti mobili, illuminazione e complementi d'arredo;

arredamento bagno: mobiletti, specchi ed illuminazione;

arredo vario (salone – pranzo): mobili, complementi d'arredo;

cucina: mobili, attrezzature (elettrodomestici) e complementi d'arredo;

Si tratta per lo più di arredo in mediocre stato di conservazione di mediocre qualità.

VALORE DI MERCATO

Di seguito viene riportato il riepilogo dei valori di stima delle categorie sopra elencate nelle quali sono stati raggruppati tutti i beni inventariati, comprensiva del coefficiente di riduzione per vetustà pari al 20%

descrizione	valore di mercato	coefficiente di riduzione per vetustà	valore di mercato vendita intero lotto
arredamento camere	7 000,00 €	20%	5 600,00 €
arredamento bagno	800,00 €	20%	640,00 €
arredo vario (salone - pranzo e arredo)	9 500,00 €	20%	7 600,00 €
cucina	1 500,00 €	20%	1 200,00 €
	TOTALE		15 040,00 €

Valore di vendita giudiziaria totale:

3) immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.273,50
4) beni mobili e arredi al netto delle decurtazioni per vetustà:	€ 15.040,00
TOTALE	€ 157.313,50



BENI DI PROPRIETA'

e

Lotto 5

Beni in S. Filippo del Mela (ME) Via Nazionale Olivarella

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento ubicato in via Nazionale Olivarella snc della superficie commerciale di circa mq. 157,61 (SEL+balconi) 5,50, per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà [REDACTED] e per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà [REDACTED].

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano secondo dell'edificio di maggior consistenza con struttura portante in c.a. L'accesso al predetto immobile avviene mediante la scala condominiale prospettante il cortile condominiale adibito in parte a posti auto scoperti. La distribuzione interna dell'U.I. è così articolata: un ampio ingresso – disimpegno, un salone, una cucina, due servizi igienici, un disimpegno – corridoio, un piccolo ripostiglio e tre camere (in pianta L1, L2, e L3, oltre a due balconi prospettanti uno la pubblica via e l'altro lo spazio condominiale interno. La superficie calpestabile dell'unità è pari a mq. 126,77 circa. L'altezza interna è pari a mt. 3,00. Nel complesso l'unità si presenta in discreto stato manutentivo.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani f.t. oltre copertura a terrazzo praticabile. La costruzione dello stesso risulta agli inizi degli anni 90'.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati lungo la nazionale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- appartamento: foglio 8 particella 559 sub 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 415,75 euro, indirizzo catastale via [REDACTED] piano 2, intestato a [REDACTED] (proprietà $\frac{1}{2}$) e [REDACTED] (proprietà $\frac{1}{2}$).
- posto auto: foglio 8 particella 559 sub 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., rendita 11,36 euro, indirizzo catastale via [REDACTED] piano T, intestato a [REDACTED] (proprietà $\frac{1}{2}$) e [REDACTED] (proprietà $\frac{1}{2}$).



debitore: [REDACTED]

4. CLASSE ENERGETICA:

D [56,33 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. [REDACTED] registrata in data 22/06/2023.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 157,61 mq.

Consistenza commerciale complessiva accessori: 5,50 mq.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
€. 121.782,50Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
€ 103.515,13

6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Decreto ingiuntivo iscritto il 10/02/2017 ai nn. 3285/375, per un montante di € 6.700,00 a favore di [REDACTED] con sede in San Filippo del Mela, codice fiscale 92006400839, contro [REDACTED] e [REDACTED]
- Ipoteca legale iscritta il 20/02/2019 ai nn. 4265/653 per un montante di € 70.655,08 in dipendenza di ruolo esattoriale del 17/01/2019 rep. n. 61518/2016 a favore di [REDACTED] con sede in Messina, codice fiscale [REDACTED] gravante solo per ½ dei beni a carico di [REDACTED]
- Ipoteca legale iscritta il 08/11/2019 ai nn. 30373/3540 per un montante di € 65.432,18 in dipendenza di ruolo esattoriale del 05/11/2019 rep. n. 68/2019 a favore di [REDACTED] con sede in Messina, codice fiscale [REDACTED] gravante solo per ½ su beni a carico di [REDACTED]
- Ipoteca legale iscritta il 08/11/2019 ai nn. 30383/3550 per un montante di € 83.873,34 in dipendenza di ruolo esattoriale del 05/11/2019 rep. n. 80/2019 a favore di [REDACTED] con sede in Messina, codice fiscale [REDACTED] gravante solo per ½ dei beni a carico di [REDACTED];

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



debitore: [REDACTED]

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00
Ulteriori avvertenze:	

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (dal 13/07/1993) proprietaria per la quota di 1/2 e [REDACTED] (dal 13/07/1993) proprietario per la quota di 1/2, in forza dell'atto di vendita in notaio [REDACTED] del 13/07/1993 rep. 5028, trascritto il 20/07/1993 ai nn. 18051/15244.

9.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

10.1 PRATICHE EDILIZIE:

10.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, l'immobile ricade in zona B4a - art. 54 "satura urbana" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Definizione: si tratta di terreni che hanno esaurito la capacità edificatoria; su tali aree sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Quando, per le condizioni statiche e per la vetustà del fabbricato, opportunamente documentate all'atto di presentazione dell'istanza, non sia possibile procedere ad effettuare gli interventi di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato nonché, secondo quanto previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 7 delle presenti norme tecniche, e degli allineamenti, e sempre che tali interventi non comportino aumento della superficie utile residenziale complessiva.

Sui fabbricati aventi copertura piana è consentita la realizzazione di tetto termico, purché i locali sottotetto non siano destinati ad uso residenziale, nei limiti dell'articolo relativo delle presenti norme tecniche, che ne stabilisce le caratteristiche geometriche.

11. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

11.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.



11.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

È necessario presentare una variazione catastale DOCFA con causale "esatta rappresentazione grafica", al fine di rappresentare l'esatto stato di fatto del cespite.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione DOCFA comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza: €. 500,00
- Tributi catastale: €. 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

La predetta criticità è in fase di regolarizzazione. Appena acquisita la nuova planimetria castale, verrà aggiornato il prezzo di vendita decurtando i sopra descritti importi di regolarizzazione.

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica" è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in **€/mq. 750,00**. Per le superfici, sono stati applicati diversi coefficienti di ragguaglio in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 100% per la superficie commerciale, 30% per il balcone e 50% per il posto auto scoperto di pertinenza dell'immobile. Ricavando di fatto, per l'appartamento sub 27, una SEL pari a mq. 157,61, mentre per il posto auto scoperto una SEL pari a mq. 5,50.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S. Filippo



del Mela, agenzie immobiliari di S. Filippo del Mela, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Il sole 24 ore, il borsino immobiliare

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	147,14	x	100%	=	147,14
Balcone 1	34,90	x	30%	=	10,47
Balcone 2	3,41	x	30%	=	1,023
Totale:				mq.	157,61
Accessori					
Posto auto scoperto	11,00	x	50%	=	5,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	157,61	x	750,00	=	118 207,50
Valore superficie accessori	5,50	x	750,00	=	4 125,00
					<u>122 332,50</u>

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):

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartamento	157,61	5,5	122 332,50 €	122 332,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 11): **€. 550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
€. 121.782,50

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: **€ 18.267,37**

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: **€ 103.515,13**

VALUTAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI E DEGLI ARREDI:

Al fine di poter procedere alla corretta determinazione dei valori dei beni mobili e degli arredi da periziare, riscontrati all'interno dell'immobile sopra descritto, lo scrivente CTU, ha provveduto preliminarmente ad eseguire l'inventario degli stessi, riportandone la descrizione sommaria degli stessi sul verbale di sopralluogo.

La valutazione è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni. Per quanto riguarda gli elettrodomestici o beni meccanici/elettrici in genere non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e/o lo stato delle parti meccaniche/elettriche. Pertanto, la valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene. Tale valore è stato successivamente ridotto al fine di tenere in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento e/o del grado di usura del bene stesso. Inoltre, non è possibile fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle



vigenti normative di sicurezza degli elettrodomestici che dovranno essere verificate a cura del futuro acquirente.

Per quanto concerne la funzionalità degli elettrodomestici si ritiene che gli stessi siano funzionanti.

Il valore di ogni elettrodomestico sarà valutato nello stato nel quale si trova considerando inoltre che non debba subire alcuna movimentazione,

La stima del valore dei beni mobili, sarà condotta sulla base dei prezzi correnti di bene dalle analoghe caratteristiche, opportunamente correlato e confrontato ove reperito al costo storico d'acquisto. La riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della eventuale verificata mancanza di manutenzione, tenendo presente gli effetti della obsolescenza per tipologia di materiali soggetti a deperimento.

Sono state quindi fatte le opportuni indagini presso operatori specializzati (fornitori e commercianti) oltre a ricerche su siti telematici dedicati. Infine, le informazioni ottenute sono state confrontate e mediate, tenendo conto sia del valore a nuovo degli stessi bene, dell'età, del loro stato oltre che della situazione stagnante del mercato in genere.

ARREDI MODERNI E ATTREZZATURE VARIE

Fanno parte di questa categoria i beni inseriti nei seguenti gruppi:

arredamento camere: sono presenti mobili, illuminazione e complementi d'arredo;

arredamento bagno: mobiletti, specchi ed illuminazione;

arredo vario (salone – pranzo): mobili, complementi d'arredo;

cucina: mobili, attrezzature (elettrodomestici) e complementi d'arredo;

Si tratta per lo più di arredo in sufficiente stato di conservazione di sufficiente qualità.

VALORE DI MERCATO

Di seguito viene riportato il riepilogo dei valori di stima delle categorie sopra elencate nelle quali sono stati raggruppati tutti i beni inventariati, comprensiva del coefficiente di riduzione per vetustà pari al 20%



debitore: XXXXXXXXXX

descrizione	valore di mercato	coefficiente di riduzione per vetustà	valore di mercato vendita intero lotto
arredamento camere	12 000,00 €	20%	9 600,00 €
arredamento bagno	1 500,00 €	20%	1 200,00 €
arredo vario (salone - pranzo e arredo	18 500,00 €	20%	14 800,00 €
cucina	10 000,00 €	20%	8 000,00 €
		TOTALE	33 600,00 €

Valore di vendita giudiziaria totale:

- 5) immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 103.515,13
- 6) beni mobili e arredi al netto delle decurtazioni per vetustà: € 33.600,00
- TOTALE € 137.115,13**



BENI DI PROPRIETA' [REDACTED] acquistato in quote uguali con [REDACTED]

Lotto 6

Beni in Barcellona P.G. (ME) Via Catili

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento in villino ubicato in via Catili snc della superficie commerciale di mq. 309,34 (SEL+spazi esterni pertinenziali), per la quota di 1/2 indiviso della piena di proprietà [REDACTED] e per la quota di 1/2 indiviso della piena di proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente stima si sviluppa tra il piano terra ed il piano primo, collegati tra loro a mezzo di una scala interna. La distribuzione interna dell'U.I. è così articolata: piano terra composto da ampio salone da cui avviene l'ingresso, bagno disimpegno, piccolo ripostiglio e ampia cucina. Piano primo composto da tre camere (in pianta L1, L2 e L3) oltre ad un bagno e disimpegno. L'altezza interna è pari a mt. 3,10 al piano terra, mentre di mt. 2,80 al piano primo. Nel complesso l'unità si presenta in discreto stato manutentivo. Sono inoltre pertinenziali e funzionali della predetta unità immobiliare i terreni adibiti a posti auto ed aree a verde, dove tra l'altro è ubicata una piscina con il relativo locale tecnico interrato, in comunione con l'immobile sub 2. Pertanto il lotto, sarà costituito al 100% dall'immobile e al 50% indiviso delle aree pertinenziali.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area prevalentemente residenziale. La viabilità è imperniata lungo la via Catili, che a circa 1 km si immette sulla via Cicerata, che costeggia la zona balneare del comune. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- foglio 3 particella 1459 sub 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 516,46 euro, indirizzo catastale via Catili snc, piano T-1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]
- foglio 3 particella 1451 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 14, ca 90, reddito domenicale euro 44,25, agrario euro 16,93, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]



debitore: [REDACTED]

- foglio 3 particella 1452 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 2, ca 75, reddito dominicale euro 8,17, agrario euro 3,12, intestato a [REDACTED] e [REDACTED].
- foglio 3 particella 1453 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 1, ca 80, reddito dominicale euro 5,35, agrario euro 2,05, intestato a [REDACTED] e [REDACTED].
- foglio 3 particella 1454 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 0, ca 26, reddito dominicale euro 0,77, agrario euro 0,30, intestato a [REDACTED] e [REDACTED].
- foglio 3 particella 1455 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 19, ca 73, reddito dominicale euro 58,59, agrario euro 22,42, intestato a [REDACTED] e [REDACTED].
- foglio 3 particella 1456 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 11, ca 38, reddito dominicale euro 33,79, agrario euro 12,93, intestato a [REDACTED] e [REDACTED].
- foglio 3 particella 1457 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 5, ca 1, reddito dominicale euro 14,88, agrario euro 5,69, intestato a [REDACTED] e [REDACTED].
- foglio 3 particella 1458 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 3, ca 10, reddito dominicale euro 9,21, agrario euro 3,52, intestato a [REDACTED] e [REDACTED].

4. CLASSE ENERGETICA:

D [58,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. [REDACTED] registrata in data 22/06/2023.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 309,37 mq.

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 mq.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 302.354,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 257.000,90

6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Ipoteca Giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo iscritto il 16/04/2014 ai nn. 8645/739 emesso da Tribunale di Milano in data 21/10/2011 rep. 35338 per complessivi euro 1.600,00 a favore di [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] (gravante su U.I. fg. 3, part. 1459, sub 1);
- Ipoteca legale iscritta in data 20/02/2019 ai nn. 4265/653, per complessivi euro 70.655,08 in dipendenza di ruolo esattoriale del 17/01/2019 rep. n. 61518/2016 a favore [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED];
- Ipoteca legale iscritta in data 08/11/2019 ai nn. 30383/3550, per complessivi euro 83.873,34 in dipendenza di ruolo esattoriale del 05/11/2019 rep. n. 80/2019 a favore di [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED];
- Ipoteca legale iscritta in data 24/01/2019 ai nn. 1818/285, per complessivi euro 76.652,76 in dipendenza di ruolo esattoriale del 17/01/2019 rep. n. 61519/2016 a favore [REDACTED] spa con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED];
- Ipoteca legale iscritta in data 08/11/2019 ai nn. 30384/3551, per complessivi euro 92.892,76 in dipendenza di ruolo esattoriale del 05/11/2019 rep. n. 81/2019 a favore di [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED];

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non ricade in stabile costituito in condominio.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.2 ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, in forza dell'atto di vendita in notaio [REDACTED] del 18/12/2000 rep. 11811, trascritto il 22/12/2000 ai nn. 28868/24101.

9.3 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

10.1 PRATICHE EDILIZIE:

10.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale, l'immobile ricade in zona E1 – art. 56 “Zona agricola produttiva” delle Norme tecniche di attuazione. Riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

11. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerata la difficoltà di accesso agli atti necessari, ci si riserva di esprimere un giudizio sulla regolarità tecnico amministrativa dell'immobile.

In particolare per quanto riguarda la piscina ed il relativo locale tecnologico, gli stessi risultano realizzati senza l'acquisizione delle preventive autorizzazioni. Pertanto, al fine di poter regolarizzare i cespiti sopra descritti andrà:

- a. presentata una richiesta di parere preventivo di conformità alle norme sismiche ai sensi del D.P.R. 380/01 Capo IV Sez. III presso l'ufficio del Genio Civile di Messina;
- b. andrà depositata una SCIA in sanatoria presso il comune;

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione progetto di cui ai punti a e b comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza: €. 10.000,00
- Diritti di segreteria e bolli €. 200,00
- Sanzione amministrativa: €. 1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 anni

11.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

E' necessario presentare una variazione catastale DOCFA con causale “divisione – fusione e diversa distribuzione degli spazi interni”, al fine di rappresentare l'esatto stato di fatto del cespite.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione DOCFA comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza: €. 500,00
- Tributi catastali: €. 50,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Inoltre è necessario, al fine di regolarizzare la piscina ed il relativo locale tecnologico è necessario:

- a. redigere tipo mappale PREGEO per l'inserimento in mappa della piscina e del locale tecnologico;
- b. redigere variazione catastale DOCFA per l'inserimento della piscina e del locale tecnologico;
- Spese tecniche per presentazione attività di cui ai punti a e b comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza:

€ 2.000,00

- c. Tributi catastali di cui ai punti a e b:

€ 250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

La predetta criticità è in fase di regolarizzazione. Appena acquisita la nuova planimetria castale, verrà aggiornato il prezzo di vendita decurtando i sopra descritti importi di regolarizzazione.

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL che include lo spessore dei muri perimetrali, pilastri/colonne, condotti verticali quali cavedi interni all'immobile e lo spessore dei tramezzi) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in **€/mq. 1.000,00**. Per le superfici sono stati applicati diversi coefficienti di ragguaglio in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 100% per la superficie commerciale, 30% per i balconi, 60% per la corte, per i terrazzi fino a 20 mq. 30% mentre per l'eccedenza oltre i 20 mq. il 15%, e 2% per i terreni pertinenziale al cespite.



debitore: [REDACTED]

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie immobiliari di Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Il sole 24 ore, il borsino immobiliare

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Villino PT+P1	193,98	x	100%	=	193,98	
Veranda	40,09	x	60%	=	24,05	
Corte fino a 100 mq.	100	x	10%	=	10,00	
Corte eccedenza 100 mq.	88,73	x	15%	=	13,31	
Balcone P.1	3,45	x	30%	=	1,04	
Terrazzo scoperto fino a 20 mq.	20,00	x	30%	=	6,00	
Terrazzo scoperto eccedenza i 20 mq.	36,89	x	15%	=	5,53	
Terreno pertinenziale si considera il 50% del totale	5 543,00	2 771,50	x	2%	=	55,43
Totale:					mq.	309,34

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale 309,37 x 1 000,00 = 309 370,00

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;



debitore: [REDACTED]

- 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):

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Villino PT+P1	309,37		309 370,00 €	309 370,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 11): **€ 14.032,00**

Il superiore importo viene ripartito al 50% tra gli immobili sub 1 e sub 2: **€ 7.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 302.354,00

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: **€ 45.353,10**

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: **€ 257.000,90**

VALUTAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI E DEGLI ARREDI:

Al fine di poter procedere alla corretta determinazione dei valori dei beni mobili e degli arredi da periziare, riscontrati all'interno dell'immobile sopra descritto, lo scrivente CTU, ha provveduto preliminarmente ad eseguire l'inventario degli stessi, riportandone la descrizione sommaria degli stessi sul verbale di sopralluogo.

La valutazione è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni. Per quanto riguarda gli elettrodomestici o beni meccanici/elettrici in genere non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e/o lo stato delle parti



meccaniche/elettriche. Pertanto, la valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene. Tale valore è stato successivamente ridotto al fine di tenere in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento e/o del grado di usura del bene stesso. Inoltre, non è possibile fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti normative di sicurezza degli elettrodomestici che dovranno essere verificate a cura del futuro acquirente.

Per quanto concerne la funzionalità degli elettrodomestici si ritiene che gli stessi siano funzionanti.

Il valore di ogni elettrodomestico sarà valutato nello stato nel quale si trova considerando inoltre che non debba subire alcuna movimentazione,

La stima del valore dei beni mobili, sarà condotta sulla base dei prezzi correnti di bene dalle analoghe caratteristiche, opportunamente correlato e confrontato ove reperito al costo storico d'acquisto. La riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della eventuale verificata mancanza di manutenzione, tenendo presente gli effetti della obsolescenza per tipologia di materiali soggetti a deperimento.

Sono state quindi fatte le opportuni indagini presso operatori specializzati (fornitori e commercianti) oltre a ricerche su siti telematici dedicati. Infine, le informazioni ottenute sono state confrontate e mediate, tenendo conto sia del valore a nuovo degli stessi bene, dell'età, del loro stato oltre che della situazione stagnante del mercato in genere.

ARREDI MODERNI E ATTREZZATURE VARIE

Fanno parte di questa categoria i beni inseriti nei seguenti gruppi:

arredamento camere: sono presenti mobili, illuminazione e complementi d'arredo;

arredamento bagno: mobiletti, specchi ed illuminazione;

arredo vario (salone – pranzo): mobili, complementi d'arredo;

cucina: mobili, attrezzature (elettrodomestici) e complementi d'arredo;

Si tratta per lo più di arredo in ottimo stato di conservazione di ottima qualità.

VALORE DI MERCATO

Di seguito viene riportato il riepilogo dei valori di stima delle categorie sopra elencate nelle quali sono stati raggruppati tutti i beni inventariati, comprensiva del coefficiente di riduzione per vetustà pari al 20%



debitore: [REDACTED]

descrizione	valore di mercato	coefficiente di riduzione per vetustà	valore di mercato vendita intero lotto
arredamento camere	32 000,00 €	20%	25 600,00 €
arredamento bagno	6 000,00 €	20%	4 800,00 €
arredo vario (salone - pranzo e arredo)	38 000,00 €	20%	30 400,00 €
cucina	20 000,00 €	20%	16 000,00 €
		TOTALE	76 800,00 €

Valore di vendita giudiziaria totale:

- 1) immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 257.000,90
 - 2) beni mobili e arredi al netto delle decurtazioni per vetustà:

€ 76.800,00
- TOTALE € 333.800,90**



Lotto 7

Beni in Barcellona P.G. (ME) Via Catili snc

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento in villino ubicato in via Catili snc della superficie commerciale di mq. 330,70 (SEL+spazi esterni pertinenziali), per la quota di 1/2 indiviso della piena di proprietà [REDACTED] e per la quota di 1/2 indiviso della piena di proprietà [REDACTED].

L'immobile oggetto della presente stima si sviluppa tra il piano terra ed il piano primo, collegati tra loro a mezzo di una scala interna. La distribuzione interna dell'U.I. è così articolata: piano terra composto da ampio salone da cui avviene l'ingresso, bagno disimpegno, piccolo ripostiglio e ampia cucina e camera da letto. Piano primo composto da tre camere (in pianta L1, L2 e L3) oltre ad un bagno e disimpegno. L'altezza interna è pari a mt. 3,10 al piano terra, mentre di mt. 2,80 al piano primo. Nel complesso l'unità si presenta in discreto stato manutentivo. Sono inoltre pertinenziali e funzionali della predetta unità immobiliare i terreni adibiti a posti auto ed aree a verde, dove tra l'altro è ubicata una piscina con il relativo locale tecnico interrato, in comunione con l'immobile sub 1. Pertanto il lotto, sarà costituito al 100% dall'immobile e al 50% indiviso delle aree pertinenziali.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area prevalentemente residenziale. La viabilità è imperniata lungo la via Catili, che a circa 1 km si immette sulla via Cicerata, zona balneare del comune. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- foglio 3 particella 1459 sub 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 516,46 euro, indirizzo catastale via Catili snc, piano T-1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED].
- foglio 3 particella 1451 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 14, ca 90, reddito dominicale euro 44,25, agrario euro 16,93, intestato a [REDACTED] e [REDACTED].
- foglio 3 particella 1452 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 2, ca 75, reddito dominicale euro 8,17, agrario euro 3,12, intestato a [REDACTED] e [REDACTED].



debitore: [REDACTED]

- foglio 3 particella 1453 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 1, ca 80, reddito dominicale euro 5,35, agrario euro 2,05, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]
- foglio 3 particella 1454 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 0, ca 26, reddito dominicale euro 0,77, agrario euro 0,30, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]
- foglio 3 particella 1455 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 19, ca 73, reddito dominicale euro 58,59, agrario euro 22,42, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]
- foglio 3 particella 1456 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 11, ca 38, reddito dominicale euro 33,79, agrario euro 12,93, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]
- foglio 3 particella 1457 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 5, ca 1, reddito dominicale euro 14,88, agrario euro 5,69, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]
- foglio 3 particella 1458 (catasto terreni), qualità Orto Irriguo, classe 2, are 3, ca 10, reddito dominicale euro 9,21, agrario euro 3,52, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

4. CLASSE ENERGETICA:

D [92,68 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. [REDACTED] registrata in data 22/06/2023.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 330,70 mq.

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 mq.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 323.684,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 275.131,40

6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dal marito.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Ipoteca legale iscritta in data 24/01/2019 ai nn. 1818/285, per complessivi euro 76.652,76 in dipendenza di ruolo esattoriale del 17/01/2019 rep. n. 61519/2016 a favore [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED];
- Ipoteca legale iscritta in data 20/02/2019 ai nn. 4265/653, per complessivi euro 70.655,08 in dipendenza di ruolo esattoriale del 17/01/2019 rep. n. 61518/2016 a favore [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED];
- Ipoteca legale iscritta in data 08/11/2019 ai nn. 30383/3550, per complessivi euro 83.873,34 in dipendenza di ruolo esattoriale del 05/11/2019 rep. n. 80/2019 a favore di [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED];
- Ipoteca legale iscritta in data 08/11/2019 ai nn. 30384/3551, per complessivi euro 92.892,76 in dipendenza di ruolo esattoriale del 05/11/2019 rep. n. 81/2019 a favore di [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED];

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non ricade in stabile costituito in condominio.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, in forza dell'atto di vendita in notaio [REDACTED] del 18/12/2000 rep. 11811, trascritto il 22/12/2000 ai nn. 28868/24101.

9.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

10.1 PRATICHE EDILIZIE:



10.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale, l'immobile ricade in zona E1 – art. 56 “Zona agricola produttiva” delle Norme tecniche di attuazione. Riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

11. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**11.2 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Considerata la difficoltà di accesso agli atti necessari, ci si riserva di esprimere un giudizio sulla regolarità tecnico amministrativa dell'immobile.

In particolare per quanto riguarda la piscina ed il relativo locale tecnologico, gli stessi risultano realizzati senza l'acquisizione delle preventive autorizzazioni. Pertanto, al fine di poter regolarizzare i cespiti sopra descritti andrà:

- c. presentata una richiesta di parere preventivo di conformità alle norme sismiche ai sensi del D.P.R. 380/01 Capo IV Sez. III presso l'ufficio del Genio Civile di Messina;
- d. andrà depositata una SCIA in sanatoria presso il comune;

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione progetto di cui ai punti a e b comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza: €. 10.000,00
- Diritti di segreteria e bolli €. 200,00
- Sanzione amministrativa: €. 1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 anni

11.3 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

È necessario presentare una variazione catastale DOCFA con causale “divisione – fusione e diversa distribuzione degli spazi interni”, al fine di rappresentare l'esatto stato di fatto del cespite.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione DOCFA comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza: €. 500,00
- Tributi catastali: €. 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Inoltre è necessario, al fine di regolarizzare la piscina ed il relativo locale tecnologico è necessario:

- d. redigere tipo mappale PREGEO per l'inserimento in mappa della piscina e del locale tecnologico;
- e. redigere variazione catastale DOCFA per l'inserimento della piscina e del locale tecnologico;
- Spese tecniche per presentazione attività di cui ai punti a e b comprensive di oneri fiscali IVA e Cassa di previdenza:

€ 2.000,00

- f. Tributi catastali di cui ai punti a e b:

€ 250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

La predetta criticità è in fase di regolarizzazione. Appena acquisita la nuova planimetria castale, verrà aggiornato il prezzo di vendita decurtando i sopra descritti importi di regolarizzazione.

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL che include lo spessore dei muri perimetrali, pilastri/colonne, condotti verticali quali cavedi interni all'immobile e lo spessore dei tramezzi) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in **€/mq. 1.000,00**. Per le superfici, sono stati applicati diversi coefficienti di ragguaglio in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo: 100% per la superficie commerciale, 30% per i balconi, 60% per la corte, per i terrazzi fino a 20 mq. 30% mentre per l'eccedenza oltre i 20 mq. il 15%, e 2% per i terreni pertinenziale al cespite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona



debitore: XXXXXXXXXX

Pozzo di Gotto, agenzie immobiliari di Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Il sole 24 ore, il borsino immobiliare.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villino PT+P1	224,21	x	100%	=	224,21
Veranda	40,09	x	60%	=	24,05
Corte fino a 100 mq.	100	x	10%	=	10,00
Corte eccedenza 100 mq.	88,73	x	5%	=	4,44
Balcone P.1	3,45	x	30%	=	1,04
Terrazzo scoperto fino a 20 mq.	20,00	x	30%	=	6,00
Terrazzo scoperto eccedenza i 20 mq.	36,89	x	15%	=	5,53
<small>Terreno pertinenziale si considera il 50% del totale</small>	5 543,00	2 771,50	x	2%	= 55,43
Totale:				mq.	330,70

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie commerciale 330,70 x 1 000,00 = 330 700,00

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;

tecnico incaricato: SALVATORE LEANDRI



debitore: [REDACTED]

- 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):

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Villino PT+P1	330,70		330 700,00 €	330 700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 11): **€ 14.032,00**

Il superiore importo viene ripartito al 50% tra gli immobili sub 1 e sub 2: **€ 7.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 323.684,00

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: **€ 48.552,60**

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: **€ 275.131,40**

VALUTAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI E DEGLI ARREDI:

Al fine di poter procedere alla corretta determinazione dei valori dei beni mobili e degli arredi da periziare, riscontrati all'interno dell'immobile sopra descritto, lo scrivente CTU, ha provveduto preliminarmente ad eseguire l'inventario degli stessi, riportandone la descrizione sommaria degli stessi sul verbale di sopralluogo.

La valutazione è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni. Per quanto riguarda gli elettrodomestici o beni meccanici/elettrici in genere non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e/o lo stato delle parti



meccaniche/elettriche. Pertanto, la valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene. Tale valore è stato successivamente ridotto al fine di tenere in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento e/o del grado di usura del bene stesso. Inoltre, non è possibile fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti normative di sicurezza degli elettrodomestici che dovranno essere verificate a cura del futuro acquirente.

Per quanto concerne la funzionalità degli elettrodomestici si ritiene che gli stessi siano funzionanti.

Il valore di ogni elettrodomestico sarà valutato nello stato nel quale si trova considerando inoltre che non debba subire alcuna movimentazione,

La stima del valore dei beni mobili, sarà condotta sulla base dei prezzi correnti di bene dalle analoghe caratteristiche, opportunamente correlato e confrontato ove reperito al costo storico d'acquisto. La riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della eventuale verificata mancanza di manutenzione, tenendo presente gli effetti della obsolescenza per tipologia di materiali soggetti a deperimento.

Sono state quindi fatte le opportuni indagini presso operatori specializzati (fornitori e commercianti) oltre a ricerche su siti telematici dedicati. Infine, le informazioni ottenute sono state confrontate e mediate, tenendo conto sia del valore a nuovo degli stessi bene, dell'età, del loro stato oltre che della situazione stagnante del mercato in genere.

ARREDI MODERNI E ATTREZZATURE VARIE

Fanno parte di questa categoria i beni inseriti nei seguenti gruppi:

arredamento camere: sono presenti mobili, illuminazione e complementi d'arredo;

arredamento bagno: mobiletti, specchi ed illuminazione;

arredo vario (salone – pranzo): mobili, complementi d'arredo;

cucina: mobili, attrezzature (elettrodomestici) e complementi d'arredo;

Si tratta per lo più di arredo in ottimo stato di conservazione di ottima qualità.

VALORE DI MERCATO

Di seguito viene riportato il riepilogo dei valori di stima delle categorie sopra elencate nelle quali sono stati raggruppati tutti i beni inventariati, comprensiva del coefficiente di riduzione per vetustà pari al 20%



debitore: XXXXXXXXXX

descrizione	valore di mercato	coefficiente di riduzione per vetustà	valore di mercato vendita intero lotto
arredamento camere	32 000,00 €	20%	25 600,00 €
arredamento bagno	6 000,00 €	20%	4 800,00 €
arredo vario (salone - pranzo e arredo)	38 000,00 €	20%	30 400,00 €
cucina	20 000,00 €	20%	16 000,00 €
		TOTALE	76 800,00 €

Valore di vendita giudiziaria totale:

- 3) immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
 € € 275.131,40
- 4) beni mobili e arredi al netto delle decurtazioni per vetustà:
 € 76.800,00
- TOTALE € 351.931,40**

Il C.T.U.

 Geom. Salvatore LEANDRI

