



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PENELOPE SPV SRL, ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CONCETTINA SPAGNOLO

CF:SPGCCT80R59F158U
con studio in MESSINA (ME) VIA UGO BASSI, 144 - IS. 125
telefono: 090694252
email: arch_spagnolo@libero.it
PEC: concettina.spagnolo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROMETTA via del Mare, frazione complesso "Antares", della superficie commerciale di **57,96** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Rometta, in Rometta Marea, e precisamente in località Fondaco Nuovo, contrada Germanusa, Via del Mare, all'interno del Complesso "Antares". Detto complesso, risale alla fine degli anni '70 ed è caratterizzato da immobili per lo più utilizzati come residenza estiva, stante l'ubicazione dello stesso nelle immediate vicinanze della costa. L'accesso all'appartamento in oggetto, ubicato a piano terra, avviene attraverso la strada interna al condominio, alla quale si accede varcando il cancello d'ingresso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2201 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MARE, piano: T aggraffato ai seguenti immobili: Fg.2 part. 2201 sub.20 e Fg.2 part 2201 sub.3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.082,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.811,06
Data della valutazione:	04/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile, così come risultante anche dal Verbale di sopralluogo è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, in quanto trattasi di residenza estiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/07/2019 ai nn. 17503/13001, a favore di ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS con sede in Roma - C.F.: 13993401002, contro per 1/2, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del 13.05.2019 rep.n. 1784 - Tribunale Civile di Messina.

1) abitazione sita in Messina fg 97 part. 845 sub 75 2)abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 3 - sub 20 e sub 21 aggraffate 3) abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 8 4) locale deposito sito in Rometta fg 2 part 2201 sub 15.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 294,29
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 148,72
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.309,01
Millesimi condominiali:	5,847

Ulteriori avvertenze:

Gli importi forniti dall'Amministratore del Condominio "Antares" si riferiscono al bilancio consuntivo al 31 Agosto 2021, in quanto il bilancio consuntivo al 31 Agosto 2022 è ancora in fase di elaborazione.

Come riportato nell'Atto di Compravendita del 29.05.2000, "*Spetta all'immobile venduto la comproprietà pro quota di tutte le parti comuni della palazzina in cui esso ricade, nonché la comproprietà pro-quota di tutte le aree esterne del complesso e di tutti gli impianti che in esso sono installati.*"

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società a responsabilità limitata [REDACTED] con sede in Messina (dal 07/04/1979 fino al



10/06/1982), con atto stipulato il 07/04/1979 a firma di Notaio A. Marino, registrato il 26/04/1979 a Barcellona P.G. ai nn. 119, trascritto il 12/04/1979 a Messina ai nn. 7019/6220.

Il titolo è riferito solamente a Atto di acquisto di terreno edificabile sito nel Comune di Rometta, frazione Rometta Marea, località "Fondaco Nuovo" contrada "Germanusa".

Nel N.C.T. del Comune di Rometta al Fg. 2 part. 90-91-93-92-106-108-1574-1575-1562-1566-1567-1573-1559-114-332. - Atto successivamente rettificato con rogito in Notar P. Contartese dell'11.06.1979, reg.to a Messina il 02.07.1979 al n. 4861, trascritto presso la Cionservatoria dei RR.II. di Messina il 04.07.1979 ai nn.ri 12260/10867.

[REDAZIONE] (in regime di comunione legale) per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/06/1982 fino al 29/05/2000), con atto stipulato il 10/06/1982 a firma di Notaio Alfredo Marino di Fondachelli Fantina (Me) ai nn. rep.n. 2353/2075 di repertorio, trascritto il 25/06/1982 ai nn. 15663/14202

(in regime di comunione legale) per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/05/2000), con atto stipulato il 29/05/2000 a firma di Notar Antonino Campagna di Messina ai nn. rep. n. 72723 di repertorio, trascritto il 05/06/2000 ai nn. 12940/10788.

L'unità immobiliare acquistata riportava i seguenti identificativi: "Al N.C.E.U. alla partita 1002676, foglio 2, part. 2201 sub.3, 2231 e 2238 (aggraffate), cat. A/", cl.6, vani 4.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. N. 625 DEL 18.12.1978

Variante - Prot.2983/437 N. C.E. N. 879/625 DEL 22.10.1979.

Trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina ai n.ri 21824/3054/19377.

N. Genio Civile Cert. n. 950 Prot. del 25.03.1982 .

Il titolo è riferito solamente a dichiarazione di conformità al Progetto approvato - Art. 28 L. 64/'74

N. Certificato di Conformità prot.2417/214 (23.04.'72

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare in oggetto risulta attualmente collegata con l'unità immobiliare soprastante (censita al N.C.E.U. del Comune di Rometta al Fg.2 part. 2201 sub.8) con una scala prefabbricata. Tale collegamento ha comportato la realizzazione di apposito foro nel solaio in comune tra i due appartamenti. Inoltre è stata rilevata la realizzazione, in assenza di titolo autorizzativo, di una doccia esterna in laterizi traforati, ed è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- 1/2 Onorario per redazione pratica SCIA avente ad oggetto ripristino dei luoghi mediante demoliz. della doccia esterna e chiusura del foro di collegam. realizzato, previo rilascio autorizzazione Genio Civile e definiz. del reato penale (€.1500,00/2): €.750,00



- 1/2 versamento (DPR N 380/2001, Art. 37 commi 2 e 3) - per intervento in sanatoria (salvo conguaglio a seguito istruttoria pratica) (€ 516,00/2): €.258,00
- 1/2 versamento minimo (soggetto conguaglio a seguito di istruttoria) DPR N 380/2001 ART. 37 COMMI 1 E 4 (€ 516,00/2): €.258,00
- 1/2 ulteriore versamento che sarà quantificato dal Comune di Rometta relativo ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia DPR N 380/2001 ART. 37 comma 4
- 1/2 Onorario professionista per redazione pratica al Genio Civile finalizzata all'ottenimento del parere preventivo (€ 600,00/2): €.300,00
- 1/2 Versamento Diritti Fissi al Genio Civile (€ 50,00/2): €.25,00
- (quota di 1/2) costo di ripristino del solaio tra i due immobili (di cui al Lotto 1 e Lotto2) €.1500/2: €.750,00
- demolizione doccia esterna compreso il trasporto a discarica: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendono dalla definizione della pratica in Procura.

Pe ruanto riguarda il foro eseguito nel solaio tra i due appartamenti e per la realizzazione della doccia esterna, è' necessario eseguire il ripristino dei luoghi mediante Pratica SCIA in sanatoria da presentare al Comune di Rometta previo rilascio autorizzazione Genio Civile e definizione del reato penale. Ladiversa distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata all'interno della stessa pratica.



Scala a chiocciola di collegamento tra i due appartamenti



Doccia esterna

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla realizzazione di un collegamento con l'appartamento posto al primo piano tramite la realizzazione di un foro nel solaio e la collocazione di una scala metallica prefabbricata. E' stata inoltre riscontrata la presenza di una doccia esterna in giardino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di Variazione DOCFA

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

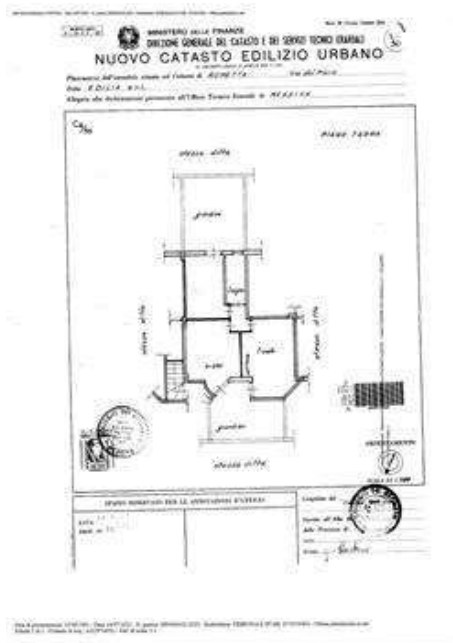
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI CATASTALI: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si è proceduto alla variazione catastale tramite DOCFA per una corretta rappresentazione dei luoghi.

Regolarizzato con pratica di Variazione DOCFA





Planimetria originaria



Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROMETTA VIA DEL MARE, FRAZIONE COMPLESSO "ANTARES"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROMETTA via del Mare, frazione complesso "Antares", della superficie commerciale di **57,96** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Rometta, in Rometta Marea, e precisamente in località Fondaco Nuovo, contrada Germanusa, Via del Mare, all'interno del Complesso "Antares". Detto complesso, risale alla fine degli anni '70 ed è caratterizzato da immobili per lo più utilizzati come residenza estiva, stante l'ubicazione dello stesso nelle immediate vicinanze della costa. L'accesso all'appartamento in oggetto, ubicato a piano terra, avviene attraverso la strada interna al condominio, alla quale si accede varcando il cancello d'ingresso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2201 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MARE, piano: T aggraffato ai seguenti immobili: Fg.2 part. 2201 sub.20 e Fg.2 part 2201 sub.3



L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1979.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto si trova al piano terra della palazzina n.4 del complesso "Antares" ed è così composto: Un ingresso/disimpegno di circa mq 4,96, una cucina di mq 16,75, un bagno di mq 4,90 circa, una camera di mq 10,78, ed un altro piccolo vano di mq 6 circa ove attualmente è posizionata una scala a chiocciola prefabbricata con struttura in metallo e gradini in legno, tramite la quale l'immobile è attualmente collegato alla soprastante abitazione, censita al N.C.E.U. di Rometta al Fig. 2, part. 2201 sub. 8; per la realizzazione di tale collegamento è stato ovviamente realizzato un foro nel solaio soprastante non autorizzato. Sia sul fronte che sul retro l'appartamento è dotato di due piccole aree esterne pavimentate, rispettivamente di mq 19,00 e mq 11,11; in occasione del



sopralluogo all'interno dell'area esterna pavimentata, ove è ubicato l'ingresso all'appartamento, è stata rilevata la presenza di una doccia esterna, realizzata con blocchi di laterizi traforati. I pavimenti di tutta l'abitazione sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e protezione esterna con persiane sempre in legno, così come le porte interne. Gli impianti sono datati in quanto probabilmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile. Il bagno è rivestito in ceramica sino ad un'altezza di circa cm 210 ed è dotato di tutti i sanitari. L'immobile risulta dotato di climatizzazione realizzata con condizionatori singoli, mentre la produzione di acqua calda avviene tramite boiler elettrico. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi buono.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Giardino pavimentato	12,48	x	25 %	=	3,12
Abitazione	49,63	x	100 %	=	49,63
Giardino pavimentato	20,83	x	25 %	=	5,21
Totale:	82,94				57,96



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: www.trovacasa.it

Descrizione: In complesso "Antares" - appartamento posto al primo piano di mq 65 + terrazza



soprastante stessa metratura + garage di proprietà

Indirizzo: Complesso Antares

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 133.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Appartamento + box

Indirizzo: via Anna Sajia Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 122.000,00 pari a 1.311,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 115.900,00 pari a 1.246,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: appartamento con terrazza soprastante posto auto

Indirizzo: Via Pier Santi Mattarella - Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.179,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 1.120,28 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: appartamento con terrazza soprastante

Indirizzo: "Alga Azzurra" - Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.180,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 1.121,53 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

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

Descrizione: Abitazioni civili - normale stato di conservazione

Indirizzo: Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 840,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

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

Descrizione: Abitazioni civili - normale stato di conservazione

Indirizzo: Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Nel dettaglio:

1) Con riferimento alle valutazioni OMI, per il Comune di Rometta i valori espressi per "abitazioni civili" in normale stato di conservazione, oscilla tra €/mq 840,00 ed €/mq 1250,00. Stante il buono stato di conservazione in cui si trova l'immobile oggetto di stima, e l'ubicazione nelle immediate vicinanze della spiaggia, si ritiene congruo considerare, per l'OMI, il valore più elevato e cioè: €/mq 1250,00.

2) Dalle indagini svolte relativamente agli annunci pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per abitazioni proposte in vendita nella zona di Rometta, località Rometta Marea, risulta che i prezzi richiesti, decurtati di una percentuale pari al 5% ragionevolmente ipotizzabile nello svolgimento della trattativa, in considerazione della tipologia degli immobili proposti in vendita, oscillino tra un minimo di circa €/mq 1.120,00 ed un massimo di circa €/mq 1583,00; tuttavia si ritiene che quest'ultimo importo non possa essere preso in considerazione perchè non appare in linea nè con gli altri annunci immobiliari nè con il valore più alto espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dall'ossevazione dei valori sopra determinati, riepilogando si possono considerare congrui i seguenti valori:

- OMI €/mq 1.250,00

- Annunci immobiliari un valore arrotondato tra €/mq 1120,00 ed €/mq 1.246,24

Considerando lo stato di conservazione dell'immobile si ritiene che ragionevolmente, all'immobile in oggetto possa essere attribuito un valore stimato in circa **€/mq 1.250,00** che può ritenersi congruo



alla luce delle superiori indagini e considerazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.446,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.446,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.223,44**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Rometta, ricadenti nella categoria catastale dell'i immobile oggetto di stima, con caratteristiche similari per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc.

Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 2) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili similari a quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di (MESSINA) ROMETTA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI ROMETTA, agenzie: annunci reperiti sul web, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	57,96	0,00	72.446,88	36.223,44
				72.446,88 €	36.223,44 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono già per loro natura vendibili singolarmente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.141,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.082,44
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:	€. 4.962,37
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.309,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.811,06



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROMETTA via del Mare, frazione complesso "Antares", della superficie commerciale di **53,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Rometta, in Rometta Marea, e precisamente in località Fondaco Nuovo, contrada Germanusa, Via del Mare, all'interno del Complesso "Antares". Detto complesso, risale alla fine degli anni '70 ed è caratterizzato da immobili per lo più utilizzati come residenza estiva, stante l'ubicazione dello stesso nelle immediate vicinanze della costa. L'accesso all'appartamento in oggetto, ubicato al primo piano della palazzina n.4, avviene attraverso la strada pedonale interna al condominio, alla quale si accede varcando il cancello d'ingresso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2201 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MARE, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.013,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.144,07
Data della valutazione:	04/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile, così come risultante anche dal Verbale di sopralluogo è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, in quanto trattasi di residenza estiva.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/07/2019 ai nn. 17503/13001, a favore di ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS con sede in Roma - C.F.: 13993401002, contro (C.F:) per 1/2 , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del 13.05.2019 rep.n. 1784 - Tribunale Civile di Messina.

1) abitazione sita in Messina fg 97 part. 845 sub 75 2)abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 3 - sub 20 e sub 21 aggraffate 3) abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 8 4) locale deposito sito in Rometta fg 2 part 2201 sub 15.

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 ai nn. 14265/10629, a favore di Penelope SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - c.f.: 04934510266, contro (C.F:) per 1/2 e (C.F:) per 1/2, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del 20.03.2019 rep.n. 102 - Ufficiale Giudiziario c/o Corte d'Appello di Messina.

1) abitazione sita in Messina fg 97 part. 845 sub 75 2) abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 8 3) locale deposito sito in Rometta fg 2 part 2201 sub 15.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 288,01
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 131,75
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.266,98
Millesimi condominiali:	5,180

Ulteriori avvertenze:

Gli importi forniti dall'Amministratore del Condominio "Antares" si riferiscono al bilancio consuntivo al 31 Agosto 2021, in quanto il bilancio consuntivo al 31 Agosto 2022 è ancora in fase di elaborazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

RIZZO GRAZIA - C.F. RZZGRZ59M61F158O per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO CARLO - C.F. RZZCRL66M28F158K per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO ROSARIO - C.F. RZZRSR62T07F158X per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO ROSA - C.F. RZZRSO50D47F158N per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO LUCIA ANTONIA - C.F. RZZLCU54T53F158I per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO ANTONINO - C.F. RZZNNN64P05F158K per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO MARIA - C.F. RZZMRA75H52F158Y per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO DOMENICA - C.F. RZZDNC70B64F158M per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO CONCETTA - C.F. RZZCCT77B44F158S per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO GIOVANNI - C.F. RZZGNN87T03F158P per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO VENNERO - C.F. RZZVNR84H04F158K per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI PIMPO GIUSEPPA - C.F: PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

RIZZO GIOVANNI - C.F. RZZGNN57B02F158T per la quota di 2/78 DI 1/2, in forza di SUCCESSIONE



DI PIMPO GIUSEPPA - C.F. PMPGPP32S47F158J (nata a Messina il 07.11.1932 e morta il 26.03.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

PIMPO GIUSEPPA - C.F. PMPGPP32S47F158J per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/01/1983 fino al 26/03/1996), trascritto il 18/02/1983 ai nn. 4173/3702

RIZZO VENNERO - C.F. RZZVNR30S24F158R per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/01/1983 fino al 02/10/2000), trascritto il 18/02/1983 ai nn. 4173/3702

Vecchio Salvatora (in regime di comunione legale con Consolo Nicola) per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 02/10/2000), con atto stipulato il 02/10/2000 a firma di Notar Antonino Arrigo di Messina ai nn. Rep. 165773- Racc. 20431 di repertorio, trascritto il 12/10/2000 a Messina ai nn. 22276/18647

(in regime di separazione legale dei beni) per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/05/2007), con atto stipulato il 16/05/2007 a firma di Notar Vincenzo Di Pasquale ai nn. rep. n. 142898/15555 di repertorio, trascritto il 17/05/2007 ai nn. 21269/12480

(in regime di separazione legale dei beni) per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/05/2007), con atto stipulato il 16/05/2007 a firma di Notar Vincenzo Di Pasquale ai nn. rep. n. 142898/15555 di repertorio, trascritto il 17/05/2007 ai nn. 21269/12480

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. N. 625 DEL 18.12.1978

N. C.E. N. 879/625 DEL 22.10.1979.

Trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina ai n.ri 21824/19377.

N. Genio Civile Cert. n. 950 Prot. del 25.03.1982 .

Il titolo è riferito solamente a dichiarazione di conformità al Progetto approvato

N. Certificato di Conformità prot.2417/214 (23.04.'72

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare in oggetto risulta attualmente collegata con l'unità immobiliare soprastante (censita al N.C.E.U. del Comune di Rometta al Fg.2 part. 2201 sub.21 con aggraffati sub.20 e 3) con una scala prefabbricata. Tale collegamento ha comportato la realizzazione di apposito foro nel solaio in comune tra i due appartamenti. E' stata inoltre murata nella parte interna la porta di accesso dal pianerottolo e sono state eseguite modifiche alla distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- 1/2 Onorario per redazione pratica SCIA avente ad oggetto ripristino dei luoghi mediante chiusura del foro di collegam. realizzato, previo rilascio autorizzazione Genio Civile e definiz.



del reato penale (€ 1.500,00/2): € 750,00

- 1/2 versamento (DPR N 380/2001, Art. 37 commi 2 e 3) - per intervento in sanatoria (salvo conguaglio a seguito istruttoria pratica) (€ 516,00/2): € 258,00
- 1/2 versamento minimo (soggetto conguaglio a seguito di istruttoria) DPR N 380/2001 ART. 37 COMMI 1 E 4 (€ 516,00/2): € 258,00
- 1/2 ulteriore versamento che sarà quantificato dal Comune di Rometta relativo ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia DPR N 380/2001 ART. 37 comma 4
- 1/2 Onorario professionista per redazione pratica al Genio Civile finalizzata all'ottenimento del parere preventivo (€ 600,00/2): € 300,00
- 1/2 Versamento Diritti Fissi al Genio Civile (€ 50,00/2): € 25,00
- (quota di 1/2) costo di ripristino del solaio tra i due immobili (di cui al Lotto 1 e Lotto2) € 1.500/2: € 750,00
- ripristino porta d'accesso all'appartamento previa demolizione della chiusura realizzata e trasporto a discarica del materiale.: € 350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendono dalla definizione della pratica in Procura.

Per quanto riguarda il foro nel solaio, ed il ripristino della porta di accesso all'appartamento e' necessario eseguire il ripristino dei luoghi mediante Pratica SCIA in sanatoria da presentare al Comune di Rometta previo rilascio autorizzazione Genio Civile e definizione del reato penale. La diversa distribuzione degli spazi interni verrà regolarizzata all'interno della medesima pratica.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla chiusura in muratura della porta di ingresso e alla realizzazione di un collegamento con l'appartamento posto al primo terra tramite la realizzazione di un foro nel solaio e la collocazione di una scala metallica prefabbricata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di Variazione DOCFA

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

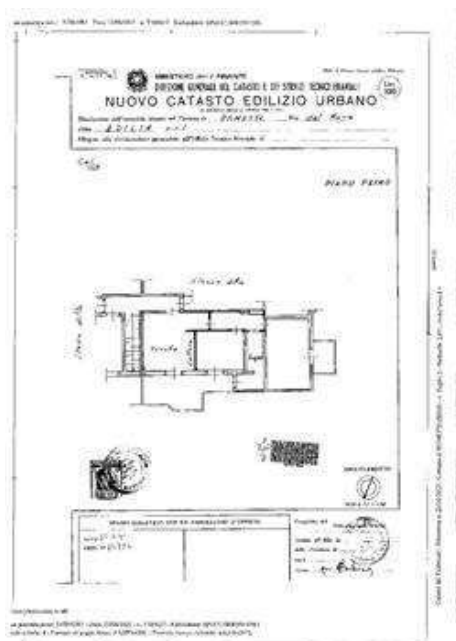
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI CATASTALI: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si è proceduto alla variazione catastale tramite DOCFA per una corretta rappresentazione dei luoghi.

Regolarizzato con pratica di Variazione DOCFA





Planimetria originaria



Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROMETTA VIA DEL MARE, FRAZIONE COMPLESSO "ANTARES"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROMETTA via del Mare, frazione complesso "Antares", della superficie commerciale di **53,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Rometta, in Rometta Marea, e precisamente in località Fondaco Nuovo, contrada Germanusa, Via del Mare, all'interno del Complesso "Antares". Detto complesso, risale alla fine degli anni '70 ed è caratterizzato da immobili per lo più utilizzati come residenza estiva, stante l'ubicazione dello stesso nelle immediate vicinanze della costa. L'accesso all'appartamento in oggetto, ubicato al primo piano della palazzina n.4, avviene attraverso la strada pedonale interna al condominio, alla quale si accede varcando il cancello d'ingresso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di



300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2201 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MARE, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1979.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto si trova al piano primo della palazzina n.4 del complesso "Antares". Ad esso si accede percorrendo una scala con gradini rivestiti in marmo, ed è così composto: due camere della superficie rispettivamente di circa mq 11,62 e di mq 14,04, un bagno di mq 4,60 ed un disimpegno di mq 13,82 circa ove si trova il collegamento con l'appartamento posto al piano inferiore (censito al N.C.E.U. di Rometta al Fg. 2, part. 2201 sub. 21 con aggraffati sub. 3 e 20), realizzato attraverso una scala a chiocciola prefabbricata con struttura in metallo e gradini in legno.-Per la realizzazione di tale collegamento è stato ovviamente realizzato un foro nel solaio sottostante non autorizzato. L'appartamento è dotato di due balconi rispettivamente di mq 6,76 e mq 2,16, ubicati in



corrispondenza delle due camere. I pavimenti di tutta l'abitazione sono in parquet, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e protezione esterna con persiane sempre in legno, così come le porte interne. Gli impianti sono datati in quanto probabilmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile. Il bagno è rivestito in ceramica sino ad un'altezza di circa cm 210 ed è dotato di tutti i sanitari. L'immobile risulta dotato di climatizzazione realizzata con condizionatori singoli, mentre la produzione di acqua calda avviene tramite boiler elettrico. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi buono.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Balcone	2,60	x	30 %	=	0,78
Abitazione	50,37	x	100 %	=	50,37
Balcone	7,51	x	30 %	=	2,25
Totale:	60,48				53,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: www.trovacasa.it

Descrizione: In complesso "Antares" - appartamento posto al primo piano di mq 65 + terrazza soprastante stessa metratura + garage di proprietà

Indirizzo: Complesso Antares

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 133.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Appartamento + box

Indirizzo: via Anna Saja Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 122.000,00 pari a 1.311,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 115.900,00 pari a 1.246,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: appartamento con terrazza soprastante posto auto

Indirizzo: Via Pier Santi Mattarella - Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.179,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 1.120,28 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: appartamento con terrazza soprastante
Indirizzo: "Alga Azzurra" - Rometta Marea
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.180,56 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 80.750,00 pari a 1.121,53 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Descrizione: Abitazioni civili - normale stato di conservazione
Indirizzo: Rometta Marea
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 840,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Descrizione: Abitazioni civili - normale stato di conservazione
Indirizzo: Rometta Marea
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Nel dettaglio:

1) Con riferimento alle valutazioni OMI, per il Comune di Rometta i valori espressi per "abitazioni civili" in normale stato di conservazione, oscilla tra €/mq 840,00 ed €/mq 1250,00. Stante il buono stato di conservazione in cui si trova l'immobile oggetto di stima, e l'ubicazione nelle immediate vicinanze della spiaggia, si ritiene congruo considerare, per l'OMI, il valore più elevato e cioè: €/mq



1250,00.

2) Dalle indagini svolte relativamente agli annunci pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per abitazioni proposte in vendita nella zona di Rometta, località Rometta Marea, risulta che i prezzi richiesti, decurtati di una percentuale pari all'8% ragionevolmente ipotizzabile nello svolgimento della trattativa, in considerazione della tipologia degli immobili proposti in vendita, oscillino tra un minimo di circa €/mq 1.120,00 ed un massimo di circa €/mq 1583,00; tuttavia si ritiene che quest'ultimo importo non possa essere preso in considerazione perchè non appare in linea nè con gli altri annunci immobiliari nè con il valore più alto espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dall'ossevazione dei valori sopra determinati, riepilogando si possono considerare congrui i seguenti valori:

- OMI €/mq 1.250,00

- Annunci immobiliari un valore arrotondato tra €/mq 1120,00 ed €/mq 1.246,24

Considerando lo stato di conservazione dell'immobile si ritiene che ragionevolmente, all'immobile in oggetto possa essere attribuito un valore stimato in circa **€/mq 1.250,00** che può ritenersi congruo alla luce delle superiori indagini e considerazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	66.754,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 66.754,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 66.754,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Rometta, ricadenti nella categoria catastale dell'i immobile oggetto di stima, con caratteristiche similari per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc.

Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 2) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili similari a quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di (MESSINA) ROMETTA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI ROMETTA, agenzie: annunci reperiti sul web, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,40	0,00	66.754,00	66.754,00
				66.754,00 €	66.754,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono già per loro natura vendibili singolarmente. Nell'atto di compravendita risulta che l'immobile censito al fg 2 part 2201 sub 15 costituisce accessorio dell'abitazione. Si ritiene però che lo stesso sia vendibile singolarmente e pertanto si è provveduto alla predisposizione di un ulteriore lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.741,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.013,00**

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: **€ 9.601,95**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.266,98**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.144,07**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a ROMETTA via del Mare, frazione complesso "Antares", della superficie commerciale di **13,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Rometta, in Rometta Marea, e precisamente in località Fondaco Nuovo, contrada Germanusa, Via del Mare, all'interno del Complesso "Antares". Detto complesso, risale alla fine degli anni '70 ed è caratterizzato da immobili per lo più utilizzati come residenza estiva, stante l'ubicazione dello stesso nelle immediate vicinanze della costa. L'accesso all'immobile in oggetto, ubicato al piano seminterrato, avviene attraverso una rampa raggiungibile dalla strada interna al condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2201 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 17,77 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MARE, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.153,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.328,25
Data della valutazione:	04/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile, così come risultante anche dal Verbale di sopralluogo è occupato dal debitore esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/07/2019 ai nn. 17503/13001, a favore di ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS con sede in Roma - C.F.: 13993401002, contro (C.F:) per 1/2 , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del 13.05.2019 rep.n. 1784 - Tribunale Civile di Messina.

1) abitazione sita in Messina fg 97 part. 845 sub 75 2)abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 3 - sub 20 e sub 21 aggraffate 3) abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 8 4) locale deposito sito in Rometta fg 2 part 2201 sub 15.

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 ai nn. 14265/10629, a favore di Penelope SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - c.f.: 04934510266, contro (C.F:) per 1/2 e (C.F:) per 1/2, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del 20.03.2019 rep.n. 102 - Ufficiale Giudiziario c/o Corte d'Appello di Messina.

1) abitazione sita in Messina fg 97 part. 845 sub 75 2) abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 8 3) locale deposito sito in Rometta fg 2 part 2201 sub 15.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 11,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 13,07
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 51,80
Millesimi condominiali:	0,514

Ulteriori avvertenze:

Gli importi forniti dall'Amministratore del Condominio "Antares" si riferiscono al bilancio consuntivo al 31 Agosto 2021, in quanto il bilancio consuntivo al 31 Agosto 2022 è ancora in fase di elaborazione.

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

Nessuna informazione aggiutiva.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
(fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED]
(fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED]
(fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED]
(fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED]
(fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED]
morta il 26.05.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED]
(fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED]
morta il 26.05.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED] C.P. 1710115234711363 (nata a Messina il 07.11.1952 e
morta il 26.05.1996) (fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED]
(fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED]
(fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997

[REDACTED]
(fino al 02/10/2000), trascritto il 24/11/1997 ai nn. 27685/24019.
Giusta denuncia di successione n. 44 volume 2058 del 18.10.1997



[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/01/1983 fino al 02/10/2000), trascritto il 18/02/1983 ai nn. 4173/3702

[REDACTED] (in regime di comunione leg [REDACTED]) per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 02/10/2000), con atto stipulato il 02/10/2000 a firma di Notar Antonino Arrigo di Messina ai nn. Rep. 165773- Racc. 20431 di repertorio, trascritto il 12/10/2000 a Messina ai nn. 22276/18647

(in regime di separazione legale dei beni) per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/05/2007), con atto stipulato il 16/05/2007 a firma di Notar Vincenzo Di Pasquale ai nn. rep. n. 142898/15555 di repertorio, trascritto il 17/05/2007 ai nn. 21269/12480

(in regime di separazione legale dei beni) per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/05/2007), con atto stipulato il 16/05/2007 a firma di Notar Vincenzo Di Pasquale ai nn. rep. n. 142898/15555 di repertorio, trascritto il 17/05/2007 ai nn. 21269/12480

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Certificato di Conformità prot.2417/214 (23.04.'72

N. C.E. N. 625 DEL 18.12.1978

N. C.E. N. 879/625 DEL 22.10.1979.

Trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina ai n.ri 21824/19377.

N. Genio Civile Cert. n. 950 Prot. del 25.03.1982 .

Il titolo è riferito solamente a dichiarazione di conformità al Progetto approvato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROMETTA VIA DEL MARE, FRAZIONE COMPLESSO "ANTARES"

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A



cantina a ROMETTA via del Mare, frazione complesso "Antares", della superficie commerciale di **13,74 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Rometta, in Rometta Marea, e precisamente in località Fondaco Nuovo, contrada Germanusa, Via del Mare, all'interno del Complesso "Antares". Detto complesso, risale alla fine degli anni '70 ed è caratterizzato da immobili per lo più utilizzati come residenza estiva, stante l'ubicazione dello stesso nelle immediate vicinanze della costa. L'accesso all'immobile in oggetto, ubicato al piano seminterrato, avviene attraverso una rampa raggiungibile dalla strada interna al condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2201 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 17,77 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MARE, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cantina in oggetto si trova al piano seminterrato.

Essa è composta da un unico vano della superficie utile di circa mq 13, con pareti tinteggiate con pittura lavabile e pavimento in ceramica; l'accesso avviene attraverso una porta metallica; l'impianto elettrico è sottotraccia ma è datato, essendo risalente all'epoca di realizzazione del complesso edilizio.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi buono.





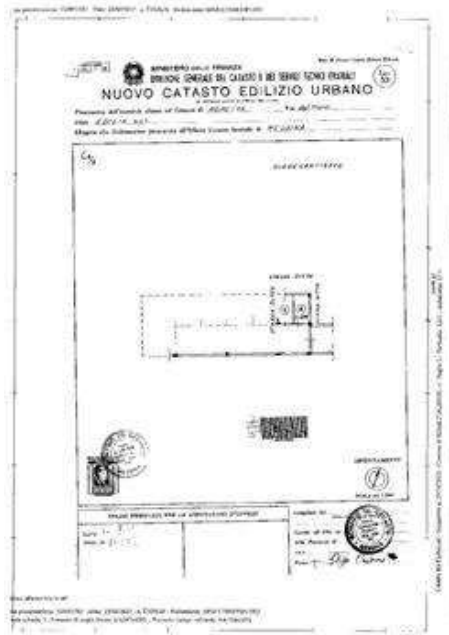
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	13,74	x	100 %	=	13,74
Totale:	13,74				13,74



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: www.trovacasa.it

Descrizione: In complesso "Antares" - appartamento posto al primo piano di mq 65 + terrazza soprastante stessa metratura + garage di proprietà

Indirizzo: Complesso Antares

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 133.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it



Descrizione: Appartamento + box
Indirizzo: via Anna Sajia Rometta Marea
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 122.000,00 pari a 1.311,83 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 115.900,00 pari a 1.246,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: appartamento con terrazza soprastante posto auto
Indirizzo: Via Pier Santi Mattarella - Rometta Marea
Superfici principali e secondarie: 106
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.179,25 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 118.750,00 pari a 1.120,28 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: appartamento con terrazza soprastante
Indirizzo: "Alga Azzurra" - Rometta Marea
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.180,56 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 80.750,00 pari a 1.121,53 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Descrizione: Abitazioni civili - normale stato di conservazione
Indirizzo: Rometta Marea
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 840,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

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

Descrizione: Abitazioni civili - normale stato di conservazione

Indirizzo: Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la stima dell'immobile si è proceduto ad avviare una ricerca di immobili siti nel Comune di Rometta e precisamente in località Rometta Marea, ricadenti in categoria catastale C/2, con caratteristiche similari a quelle dell'immobile in questione, per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Sono state quindi consultate, sempre con riferimento al Comune di Rometta (località Rometta Marea), le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili similari a quello oggetto di stima; tuttavia non sono state rinvenute quotazioni relative a locali deposito/cantine, e pertanto la ricerca è stata condotta con riferimento agli immobili con destinazione abitativa per poi ragguagliarne il valore proporzionalmente alla destinazione dell'immobile, che solitamente, nel caso di locali deposito/cantine si assume essere il 30% del valore delle unità abitative.

Nel dettaglio:

1) Con riferimento alle valutazioni OMI, per il Comune di Rometta i valori espressi per "abitazioni civili" in normale stato di conservazione, oscilla tra €/mq 840,00 ed €/mq 1250,00. Stante il buono stato di conservazione in cui si trova l'immobile oggetto di stima, e l'ubicazione nelle immediate vicinanze della spiaggia, si ritiene congruo considerare, per l'OMI, il valore più elevato e cioè: €/mq 1250,00.

2) Dalle indagini svolte relativamente agli annunci pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per abitazioni proposte in vendita nella zona di Rometta, località Rometta Marea, risulta che i prezzi richiesti, decurtati di una percentuale pari all'8% ragionevolmente ipotizzabile nello svolgimento della trattativa, in considerazione della tipologia degli immobili proposti in vendita, oscillino tra un minimo di circa €/mq 1.120,00 ed un massimo di circa €/mq 1583,00; tuttavia si ritiene che quest'ultimo importo non possa essere preso in considerazione perchè non appare in linea nè con gli altri annunci immobiliari nè con il valore più alto espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dall'ossevazione dei valori sopra determinati, riepilogando si possono considerare congrui i seguenti valori:

- OMI €/mq 1.250,00

- Annunci immobiliari un valore arrotondato tra €/mq 1120,00 ed €/mq 1.246,24

Considerando lo stato di conservazione dell'immobile si ritiene che ragionevolmente, possa essere preso in considerazione un valore pari ad €/mq 1250,00 per gli immobili con destinazione abitativa che rapportato alla destinazione deposito/cantina, nella proporzione del 30% diventa: (€/mq 1250,00 x 30%)= **€/mq 375,00**; valore che può ritenersi congruo alla luce delle superiori indagini e considerazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.153,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.153,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.153,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Rometta, ricadenti nella categoria catastale dell'i immobile oggetto di stima, con caratteristiche simili per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc.

Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 2) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di (MESSINA) ROMETTA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI ROMETTA, agenzie: annunci reperiti sul web, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	13,74	0,00	5.153,00	5.153,00
				5.153,00 €	5.153,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono già per loro natura vendibili singolarmente. Nell'atto di compravendita risulta che l'immobile censito al fg 2 part 2201 sub 15 costituisce accessorio dell'abitazione censita al fg. 2 part 2201 sub.8. Si ritiene però che lo stesso sia vendibile singolarmente e pertanto si è provveduto alla predisposizione del presente ulteriore lotto.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.153,00**

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 **€ 772,95**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 51,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.328,25



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2019

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MESSINA VIALE GIOSTRA CASICELLE TREMONTI, RITIRO SNC, della superficie commerciale di **110,46** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie () per 99 anni, di cui 67 restanti
- 1/2 di diritto di superficie () per 99 anni, di cui 67 restanti

Il fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Messina, in zona semicentrale e precisamente nella parte alta del Viale Giostra; esso fa parte di un gruppo di otto palazzine edificate, a seguito di un intervento di edilizia convenzionata agevolata su un'area ricadente nel Piano di zona "Ritiro Tremonti". L'appartamento si trova quindi al quarto piano, scala H dell'edificio "8 (C1)".

All'appartamento spetta l'uso di un posto auto esterno ubicato nella corte comune del complesso, distinto con il numero "h27".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 27, scala H. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 845 sub. 75 (catasto fabbricati), classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: GIOSTRA CASICELLE TREMONTI RITIRO SN, piano: 4, intestato a [REDACTED]

Immobile costruito nel 1996.

A.I posto auto, identificato con il numero h27. diritto d'uso

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.172,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.097,75
Data della valutazione:	04/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Così come risulta anche dal Verbale di Sopralluogo del 07.07.2022.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il pignoramento a carico di [REDACTED] riguarda la quota di 1/2.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/03/2011 a firma di Notar Vincenzo Di Pasquale di Francavilla di Sicilia (Me) ai nn. rep. 145564/17353 di repertorio, a favore di Intesa Sanpaolo con sede in Torino c.f.: 00799960158, contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 (terzi datori di ipoteca), derivante da Atto di Concessione a Garanzia di Mutuo .
 Importo ipoteca: 270000.
 Importo capitale: 135000.
 Durata ipoteca: 15 ANNI.
 Debitore non datore di ipoteca:

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/03/2019 ai nn. rep. 102 di repertorio, a favore di Penelope SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale: 04934510266, contro [REDACTED] per 1/2 e per 1/2 , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del 20.03.2019 rep n. 102 - Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina.

1) abitazione sita in Messina fg. 97 part. 845 sub 75 2) abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 8 3) locale deposito sito in Rometta fg 2 part 2201 sub 15

pignoramento, trascritta il 02/07/2019 ai nn. 17503/13001, a favore di ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS con sede in Roma - C.F.: 13993401002, contro [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) per 1/2 , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del 13.05.2019 rep.n. 1784 - Tribunale Civile di Messina.

1) abitazione sita in Messina fg 97 part. 845 sub 75 2)abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 3 - sub 20 e sub 21 aggraffate 3) abitazione sita in Rometta fg 2 part 2201 sub 8 4) locale deposito sito in Rometta fg 2 part 2201 sub 15.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 965,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.249,12
Millesimi condominiali:	62,03



Ulteriori avvertenze:

- Millesimi generali del complesso 9,31

-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

EDILFER Costruzioni s.p.a. con sede in Messina c.f: 00083260836 (fino al 23/09/1997).

Costruzione di edilizia convenzionata e agevolata ai sensi della L. 457/78 - Il Comune di Messina ha concesso alla società [REDACTED] il diritto di superficie per anni 99

in regime di comunione legale per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 23/09/1997), con atto stipulato il 23/09/1997 a firma di Notaio Giuseppe Vicari di Messina ai nn. rep 34849 di repertorio, trascritto il 17/10/1997 ai nn. 23789/20597. Il titolo è riferito solamente a proprietà superficaria in regime di comunione legale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nonostante l'istanza di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Messina ed i relativi solleciti, non è stato possibile accedere al fascicolo inerente l'immobile in oggetto; pertanto, con riferimento alle pratiche urbanistiche si riporta quanto contenuto nell'Atto di Compravendita:

- La società [REDACTED], ha realizzato sul terreno in oggetto otto palazzine distinte con i corpi a-a1-b-b1-bbis1bis-c-c1 parte a sei e parte a cinque elevazioni fuori terra, compreso il porticato, per complessivi numero cento alloggi e due corpi commerciali 1 e 2, giusta concessioni edilizie n. 10726 del 12-12-90, n. 11972/10726bis del 16-3-93 e concessione in sanatoria ex art. 13 della legge 47/85 n. 13689 dell'11-11-1996 (lavori a completamento).

- con delibera del e.e. n. 433/c del 29-6-89 e convenzione ex art. 35 della legge 865/71, ricevuta dal coadiutore del not. G. Vicari, G. Parisi il 23-4-90, registrata a Messina il 27-4-90 al n. 2057 e trascritta il 5-5-90 ai n. 12671/10674 e convenzione integrativa in not. G. Vicari del 23-9-92, registrata a Messina il 28-9-92 al n. 3516 e trascritta il 24-9-92 ai nn. 27923/23750, il Comune di Messina ha concesso alla società [REDACTED] **il diritto di superficie per anni novantanove** su un'area in Messina, piano di zona "Ritiro Tremanti", di circa mq. 10.170 catastali per la realizzazione di un programma costruttivo finanziato ex l. 457/78, ricadente in catasto nel foglio di mappa 97 sulle particelle 711 (ex 65/a) di mq. 3.020; 542 di mq. 1.525; 713 (ex 543/a) di mq. 1.250; 715 (ex 177/a) di mq. 1.070; 717 (ex 544/a) di mq. 1.020; 719 (ex 545/a) di mq. 1.210; 721 (ex 550/a) di mq. 35; 723 (ex 203/a) di mq. 220; 725 (ex 202/a) di mq. 90; 201 di mq. 120; 200 di mq. 210; 199 di mq. 82; 197 di mq. 88; 196 di mq. 110; 696 di mq. 30 e 697 di mq. 90: essa confina a nord-ovest con proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED] e altri, a nord-est con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà sacc. [REDACTED] e a sud con viale Giostra. su detta area la società concessionaria si è impegnata a realizzare un intervento di edilizia convenzionata agevolata ai sensi della legge 457/78; - che la procedura di esproprio relativa alle aree interessate dai decreti di occupazione di urgenza non stata ancora ultimata, del che la parte acquirente predeatto., e che la società concessionaria non ha avuto la delega per procedere all'acquisizione del suolo in nome e conto del comune; - che secondo quanto detto nella citata convenzione del 23.4.1990, resta a carico



della società concessionaria l'obbligo di versare al comune tutte le somme necessarie all'espropriazione, fermo il diritto di rivalsa verso gli acquirenti delle singole unità per il versamento di somme aggiuntive dovute a vertenze giudiziarie e/o a seguito della rideterminazione dell'indennità di esproprio; restano, pertanto, a carico della parte acquirente pro quota tutte le somme che saranno necessarie per la procedura espropriativa e che sono eccedenti rispetto a quelle già conteggiate nel quadro tecnico economico (q.t.e.); - che l'iniziativa edilizia è stata ammessa dalla Regione Siciliana al finanziamento ai sensi della legge 5-8-78 n. 457, e successiva integrazione ai sensi della l.r.s. n. 37/84, per il che la società [REDACTED] ha stipulato con l'istituto bancario San Paolo di Torino s.p.a. due mutui;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Concessione Edilizia N. 10726 del 12.12.90

N. Concessione Edil. n. 11972/10726 bis del 16.03.93

N. Conc. in San. x art.13 L. 47/85 n.13689 11.11.96, intestata a della legge 47/85 n. 13689 dell'11-11-1996 , per lavori di (lavori a completamento).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per redazione pratica CILA in sanatoria: €.1.500,00
- versamento ai sensi art.3 comma 5 L.R. 16/2016 N.10 - INTERVENTO IN SANATORIA CAP. 652/2: €.1.000,00
- versamento per esame progetto - tariffa urbanistica - CAP. 327/3: €.15,00
- versamento - diritti di segreteria - CAP. 327/1: €.20,00

E' necessario regolarizzare con presentazione di pratica CILA in sanatoria da presentare al Comune di MESSINA.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di Variazione DOCFA

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

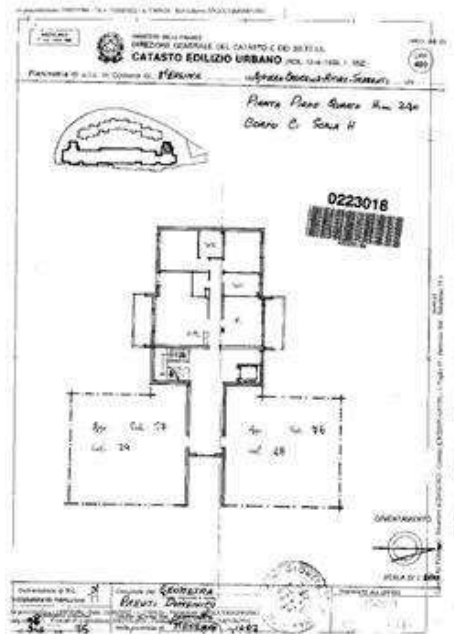
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI CATASTALI: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si è proceduto alla variazione catastale tramite DOCFA per



una corretta rappresentazione dei luoghi.
Regolarizzato con pratica di Variazione DOcFA



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIALE GIOSTRA CASICELLE TREMONTI, RITIRO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA VIALE GIOSTRA CASICELLE TREMONTI, RITIRO SNC, della superficie commerciale di **110,46** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie () per 99 anni, di cui 67 restanti
- 1/2 di diritto di superficie () per 99 anni, di cui 67 restanti

Il fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Messina, in zona semicentrale e precisamente nella parte alta del Viale Giostra; esso fa parte di un gruppo di otto palazzine edificate, a seguito di un intervento di edilizia convenzionata agevolata su un'area ricadente nel Piano di zona "Ritiro Tremonti". L'appartamento si trova quindi al quarto piano, scala H dell'edificio "8 (C1)".

All'appartamento spetta l'uso di un posto auto esterno ubicato nella corte comune del complesso, distinto con il numero "h27".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 27, scala H. Identificazione catastale:



- foglio 97 particella 845 sub. 75 (catasto fabbricati), classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: GIOSTRA CASICELLE TREMONTI RITIRO SN, piano: 4, intestato a

Immobile costruito nel 1996.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, posto al quarto piano è così composto: un ingresso diretto su un ampio soggiorno di circa mq 33,71, una cucina di mq 15,64, due bagni, di cui uno privo di finestra ma dotato di aerazione forzata, rispettivamente di mq 6,27 e mq 6,70, un disimpegno di mq 4,90, un ripostiglio di mq 2,59 e due camere da letto di mq 14,27 e mq 12. Dal soggiorno e dalla cucina si accede a due balconi rispettivamente della superficie utile di mq 5,60 e mq 4,45. I pavimenti di tutte le stanze sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica sino ad un'altezza di circa cm 200 e sono dotati di tutti isanitari; le porte interne sono in legno, mentre gli infissi sono in alluminio verniciato bianco e dotati di protezione esterna tramite avvolgibili in pvc. Gli impianti sono relativamente datati risalendo all'epoca di realizzazione del fabbricato. Complessivamente l'immobile versa in buone condizioni.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	106,98	x	100 %	=	106,98
Balcone	6,44	x	30 %	=	1,93
Balcone	5,17	x	30 %	=	1,55
Totale:	118,59				110,46



**ACCESSORI:**

posto auto, identificato con il numero h27. diritto d'uso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/11/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia Immobitalia

Descrizione: quadrilocale con garage e posto auto

Indirizzo: viale giostra 98

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 984,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 935,04 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 26/11/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia Chronocasa
Descrizione: Trilocale con posto auto e posto moto
Indirizzo: san Michele, Giostra
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 118.000,00 pari a 1.072,73 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 112.100,00 pari a 1.019,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/11/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia Rotondo
Descrizione: Trilocale con posto auto
Indirizzo: San Michele 21, Giostra
Superfici principali e secondarie: 104
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.009,62 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 99.750,00 pari a 959,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/11/2022
Fonte di informazione: OMI- Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
Descrizione: abitazioni di tipo economico
Indirizzo: viale Giostra- Tremonti
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 810,00 pari a 810,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/11/2022
Fonte di informazione: OMI- Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
Descrizione: abitazioni di tipo economico
Indirizzo: viale Giostra- Tremonti
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la stima dell'immobile si è proceduto ad avviare una ricerca di immobili siti nel Comune di



Messina e precisamente in zona semicentrale. Viale Giostra - Tremonti, ricadenti in categoria catastale A/4 (abitazioni popolari), con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in questione, per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Sono state quindi consultate, sempre con riferimento al Comune di Messina località viale Giostra-Tremonti, le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Nel dettaglio:

1) Con riferimento alle valutazioni OMI, per il Comune di Messina, nella zona considerata i valori espressi per "abitazioni di tipo economico" in normale stato di conservazione, oscilla tra €/mq 810,00 ed €/mq 1200,00. Stante il buono stato di conservazione in cui si trova l'immobile oggetto di stima, ma anche l'ubicazione nella parte alta del Viale Giostra, e nelle immediate vicinanze dell'autostrada, si ritiene congruo considerare, per l'OMI, una media tra le due quotazioni espresse, e cioè: $(\text{€}/\text{mq } 1200,00 + \text{€}/\text{mq } 810,00) / 2 = \text{€}/\text{mq } 1005,00$, quindi arrotondando, € 1000,00/mq.

2) Dalle indagini svolte relativamente agli annunci pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per abitazioni proposte in vendita a Messina, nelle vicinanze del Viale Giostra-Tremonti, risulta che i prezzi richiesti, decurtati di una percentuale pari al 5% ragionevolmente ipotizzabile nello svolgimento della trattativa, oscillino tra un minimo di circa €/mq 935,00 ed un massimo di circa €/mq 1019,00.

Dalle indagini e dalle relative considerazioni svolte, riepilogando si possono considerare congrui i seguenti valori:

- OMI €/mq 1000,00

- Annunci immobiliari da €/mq 935,00 a €/mq 1.019,00

Si può quindi ritenere congruo, alla luce di quanto sopra, un valore pari ad **€/mq 1000,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.463,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.463,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.757,79**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Messina, ricadenti nella categoria catastale dell'immobile oggetto di stima, con caratteristiche simili per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc.

Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 2) gli annunci pubblicati dalle Agenzie per la vendita di immobili siti nelle vicinanze e similari a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI MESSINA, agenzie: ANNUNCI PUBBLICATI SUI SITI WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,46	0,00	110.463,00	74.757,79
				110.463,00 €	74.757,79 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A parere della sottoscritta la quota considerata non è ulteriormente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.585,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.172,79**

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: **€. 10.825,92**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 9.249,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.097,75**

data 04/01/2023

il tecnico incaricato
CONCETTINA SPAGNOLO

