



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA

DEBITORE:

GIUDICE:

dr. Gialuca Antonio Peluso

CUSTODE:

avv. Giovanni Orlando

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2020

creata con Tribi Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANGELO MODICA

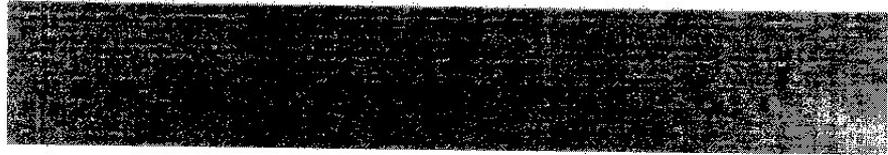
CF:MDCNGL57S27F158P

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via Trento 17

telefono: 0941723068

fax: 0941723068

email: modican@tiscali.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA via Nazionale SS 113 snc, frazione Contrada Torrazza, della superficie commerciale di 156,00 mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà /
- 50/100 di piena proprietà

Appartamento per uso abitazione in buone condizioni manutentive e con buone rifiniture interne, caratterizzato da intonaci di pareti e soffitti del tipo civile, pavimenti e rivestimenti di pareti di cucina e bagno in piastrelle di ceramica, impianti domestici (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento) attivi, infissi in alluminio. Prospetti rifiniti. La superficie commerciale è di circa mq 156, i vani sono 6,5 (n. 3 camere, ampio soggiorno, cucina, bagno e disimpegno). Fa parte di una palazzina di 3 elevazioni con struttura intelaiata in c.a. e copertura a tetto, realizzata nel 1983 ed anni successivi. L'immobile è dotato di area cortilizia comune di circa mq 300 dalla quale si accede con ingresso indipendente, posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2049 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe u, consistenza 6,5 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: Contrada Torrazza snc, piano: terra, intestato a [redacted] propr. 3/18 in regime di separazione dei beni - [redacted] propr. 1/3 - [redacted] propr. 3/18 in regime di separazione dei beni - [redacted] propr. 1/3 - derivante da ex sub 2 - VARIAZIONE CATASTALE del 05/04/2007 protocollo n. ME0151099 PER AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2798.1/2007)
Coerenze: con corte comune, e limitrofo vallone, con proprietà [redacted], con terrapieno via Nazionale SS 113, con proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.200,00
Data della valutazione:	13/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Esecutato ~~Esecutato~~ in qualità di comproprietario

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/11/2006 a firma di notaio ~~Esecutato~~ ai nn. 22231 di repertorio, iscritta il 16/11/2006 a Messina ai nn. 48279/14777, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA, contro ~~Esecutato~~ derivante da mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a immobili in Santo Stefano di Camastra foglio 2 particelle 2049 sub 3-sub 5- sub 2 (oggi sub 6)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/05/2005 a firma di Tribunale Mistretta ai nn. 70/2005 di repertorio, iscritta il 10/06/2005 a Messina ai nn. 7098/21515, a favore di Capitalia SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 03/01/2018 a Messina ai nn. 138/157, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA, contro ~~Esecutato~~

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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

~~Esecutato~~ propr. 1/2 - ~~Esecutato~~ propr. 1/2, in forza di atto di compravendita (dal

14/11/2006), con atto stipulato il 14/11/2006 a firma di notaio *R. Modica* ai nn. 22230 di repertorio, registrato il 14/11/2006 a Sant'Agata di Militello ai nn. 26925, trascritto il 16/11/2006 a Messina ai nn. 48276/26925

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

propr. 1/2 - *R. Modica* propr. 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/1965 fino al 29/03/2003), con atto stipulato il 17/03/1965 a firma di notaio *R. Modica*, trascritto il 21/04/1965 a Messina ai nn. 6379/7179.

Il titolo è riferito solamente a terreno di sedime del fabbricato in santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 1300

propr. 6/9 - *R. Modica* propr. 1/9 - *R. Modica* propr. 1/9 - *R. Modica* propr. 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 29/03/2003 fino al 20/10/2006), registrato il 10/09/2003 a Sant'Agata di Militello ai nn. 241 vol. 164, trascritto il 24/12/2004 a Messina ai nn. 45041/30074.

Accettazione tacita d'eredità trascritta in Messina il 16/11/2006 n. 48277/26926

propr. 1/3 - *R. Modica* propr. 1/3 - *R. Modica* propr. 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2006 fino al 14/11/2006), registrato il 02/11/2006 a Mistretta ai nn. 223 vol. 3, trascritto il 29/01/2007 a Messina ai nn. 4115/2835.

Accettazione tacita d'eredità trascritta in Messina il 16/11/2006 n. 48278/26927

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 358/1975, intestata a *R. Modica*, per lavori di realizzazione fabbricato a 2 elevazioni, rilasciata il 05/04/1975 con il n. 358 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) - L.R. n. 37/1985 N. 33/1994, intestata a *R. Modica*, per lavori di variante C.E. n. 358/1975, rilasciata il 23/09/1994 con il n. 33 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (L. n. 326/2003) N. 67/2007, intestata a *R. Modica*, per lavori di realizzazione di corpo aggiunto, rilasciata il 01/06/2007 con il n. 67/2007 di protocollo

Cambio destinazione d'uso del sottotetto da locale deposito ad abitazione N. 32/2007, intestata a *R. Modica*, rilasciata il 13/08/2007 con il n. 32/2007 di protocollo

Concessione edilizia N. 4/2008, intestata a *R. Modica*, per lavori di Variante della C.E. n. 32/2007 per realizzazione di sbalzo fronte Ovest al piano sottotetto, rilasciata il 27/06/2008 con il n. 4/2008 di protocollo

Certificato Idoneità Sismica (L. n. 68/1988 at. 4) N. 14425/1993, intestata a *R. Modica*, per lavori di fabbricato a 2 elevazioni e sottotetto, rilasciata il 19/06/1993 con il n. 14425 - Genio Civile Messina di protocollo

N.O. genio Civile Messina (L. n. 64/1974 - L. n. 1086/1971 - L.R. 7/2003 art. 32) N. 32579/2007, intestata a *R. Modica*, per lavori di realizzazione abbaini copertura, rilasciata il 31/10/2007 con il n. 32579/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità Immobiliare in Santo Stefano di Camastra Contrada Torrazza piano terra, indicata nell'atto di pignoramento trascritto in Messina il 03/01/2018 ai n. 138/157., al foglio 2 particella 2049 sub 2 ha subito una variazione catastale il 05/04/2007 protocollo n. ME0151099 in atti dal 05/04/2007 per **AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** assumendo il sub 6. Tale unità immobiliare riporta erroneamente il piano di ubicazione 2 anziché il piano T

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione del piano di ubicazione (piano 2 anziché piano terra)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme.**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale **NON** corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA NAZIONALE SS 113 SNC, FRAZIONE
CONTRADA TORRAZZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA via Nazionale SS 113 snc, frazione Contrada Torrazza, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà
- 50/100 di piena proprietà

Appartamento per uso abitazione in buone condizioni manutentive e con buone rifiniture interne, caratterizzato da intonaci di pareti e soffitti del tipo civile, pavimenti e rivestimenti di pareti di cucina e bagno in piastrelle di ceramica, impianti domestici (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento) attivi, infissi in alluminio. Prospetti rifiniti. La superficie commerciale è di circa mq 156, i vani sono 6,5 (n. 3 camere, ampio soggiorno, cucina, bagno e disimpegno). Fa parte di una palazzina di 3 elevazioni con struttura intelaiata in c.a. e copertura a tetto, realizzata nel 1983 ed anni successivi. L'immobile è dotato di area cortilizia comune di circa mq 300 dalla quale si accede con ingresso indipendente, posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2049 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe u, consistenza 6,5 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: Contrada Torrazza snc, piano: terra, intestato a

prop. 3/18 in regime di separazione dei beni - prop. 1/3 - prop. 3/18 in regime di separazione dei beni - prop. 1/3 -, derivante da ex sub 2 - VARIAZIONE CASTASTALE del 05/04/2007 protocollo n. ME0151099 PER AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2798.1/2007)
Coerenze: con corte comune, è limitrofo vallone, con proprietà , con terrapieno via Nazionale SS 113, con proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 115

autostrada distante km 2

ferrovia distante km 1



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

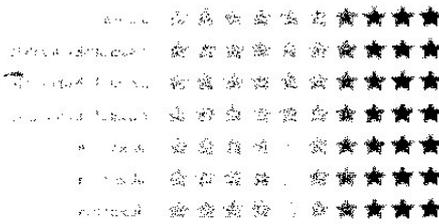
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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	156,00	x	100 %	=	156,00
Totale:	156,00				156,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 961,54 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 993,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione viene considerato anche il valore dell'area cortilizia qualificata come bene comune

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **152.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 152.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 152.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso si è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento.



Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale degli immobili urbani a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del 50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

- Si è fatto riferimento anche a:

- * Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)
- * Direttiva 214/2017/UE
- * Quotazioni Immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santo Stefano di Camastra, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia 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	156,00	0,00	152.500,00	152.500,00
				152.500,00 €	152.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 152.000,00

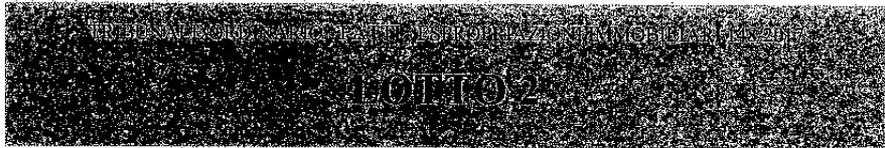
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: € 22.800,00

Oneri notatili 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: € 129.200,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA via Nazionale SS 113 2/a, frazione Contrada Torrazza, della superficie commerciale di 159,00 mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà
- 50/100 di piena proprietà

Appartamento per uso abitazione in buone condizioni manutentive e con buone rifiniture interne, caratterizzato da intonaci di pareti e soffitti del tipo civile, pavimenti e rivestimenti di pareti di cucina e bagno in piastrelle di ceramica, impianti domestici (elettrico, idrico, fognario) attivi, infissi in alluminio. Prospetti rifiniti. La superficie commerciale è di circa mq 159, i vani sono 7 (n. 4 vani principali, cucina, bagno e disimpegno). Fa parte di una palazzina di 3 elevazioni con struttura intelaiata in c.a. e copertura a tetto, realizzata nel 1983 ed anni successivi. L'immobile è dotato di area cortilizia comune di circa mq 300 posta al piano terra. Ingresso indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2049 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe u, consistenza 7 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Torrazza, piano: 1, intestato a
 propr. 3/18 in regime di comunione dei beni - propr. 1/3 -
 1/3 propr. 3/18 in regime di comunione dei beni - propr.
 Coerenze: con via Nazionale SS 113, con terreno con vallone, con terreno di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.575,00
Data della valutazione:	13/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] senza alcun titolo. Unità immobiliare occupata gratuitamente ed ad uso residenza da parte [redacted] figlio dell'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:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/11/2006 a firma di [redacted] ai nn. 22231 di repertorio, iscritta il 16/11/2006 a Messina ai nn. 48279/14777, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA, contro [redacted], derivante da mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a immobili in Santò Stefano di Camastra foglio 2 particelle 2049 sub 3- sub 5- sub 2 (oggi sub 6)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/05/2005 a firma di Tribunale Mistretta ai nn. 70/2005 di repertorio, iscritta il 10/06/2005 a Messina ai nn. 7098/21515, a favore di Capitalia SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 03/01/2018 a Messina ai nn. 138/157, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA, contro [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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

[redacted] propr. 1/2 - [redacted] propr. 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2006), con atto stipulato il 14/11/2006 a firma di notaio [redacted] ai nn. 22230 di repertorio, registrato il 14/11/2006 a Sant'Agata di Militello ai nn. 26925, trascritto il 16/11/2006 a Messina ai nn. 48276/26925

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

propr. 1/2 - propr. 1/2 per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/1965 fino al 29/03/2003), con atto stipulato il 17/03/1965 a firma di [redacted], trascritto il 21/04/1965 a Messina ai nn. 6379/7179.

Il titolo è riferito solamente a terreno di sedime del fabbricato in santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 1300

propr. 6/9 - propr. 1/9 - propr. 1/9 - propr. 1/9 per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 29/03/2003 fino al 20/10/2006), registrato il 10/09/2003 a Sant'Agata di Militello ai nn. 241 vol. 164, trascritto il 24/12/2004 a Messina ai nn. 45041/30074.

Accettazione tacita d'eredità trascritta in Messina il 16/11/2006 n. 48277/26926

propr. 1/3 - propr. 1/3 - propr. 1/3 per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2006 fino al 14/11/2006), registrato il 02/11/2006 a Mistretta ai nn. 223 vol. 3, trascritto il 29/01/2007 a Messina ai nn. 4115/2835.

Accettazione tacita d'eredità trascritta in Messina il 16/11/2006 n. 48278/26927

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 358/1975, intestata a [redacted], per lavori di realizzazione fabbricato a 2 elevazioni, rilasciata il 05/04/1975 con il n. 358 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (A.L. 13 L.28/2/85 N.47) - L.R. n. 37/1985 N. 33/1994, intestata a [redacted], per lavori di variante C.E. n. 358/1975, rilasciata il 23/09/1994 con il n. 33 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (L. n. 326/2003) N. 67/2007, intestata a [redacted], per lavori di realizzazione di corpo aggiunto, rilasciata il 01/06/2007 con il n. 67/2007 di protocollo

Cambio destinazione d'uso del sottotetto da locale deposito ad abitazione N. 32/2007, intestata a [redacted], rilasciata il 13/08/2007 con il n. 32/2007 di protocollo

Concessione edilizia N. 4/2008, intestata a [redacted], per lavori di Variante della C.E. n. 32/2007 per realizzazione di sbalzo fronte Ovest al piano sottotetto, rilasciata il 27/06/2008 con il n. 4/2008 di protocollo

Certificato Idoneità Sismica (L. n. 68/1988 at. 4) N. 14425/1993, intestata a [redacted], per lavori di fabbricato a 2 elevazioni e sottotetto, rilasciata il 19/06/1993 con il n. 14425 - Genio Civile Messina di protocollo

N.O. genio Civile Messina (L. n. 64/1974 - L. n. 1086/1971 - L.R. 7/2003 art. 32) N. 32579/2007, intestata a [redacted], per lavori di realizzazione abbaini copertura, rilasciata il 31/10/2007 con il n. 32579/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** [redacted]

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA NAZIONALE SS 113 2/A, FRAZIONE
CONTRADA TORRAZZA**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA via Nazionale SS 113 2/a, frazione Contrada Torrazza, della superficie commerciale di 159,00 mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ()
- 50/100 di piena proprietà ()

Appartamento per uso abitazione in buone condizioni manutentive e con buone rifiniture interne, caratterizzato da intonaci di pareti e soffitti del tipo civile, pavimenti e rivestimenti di pareti di cucina e bagno in piastrelle di ceramica, impianti domestici (elettrico, idrico, fognario) attivi, infissi in alluminio. Prospetti rifiniti. La superficie commerciale è di circa mq 159, i vani sono 7 (n. 4 vani principali, cucina, bagno e disimpegno). Fa parte di una palazzina di 3 elevazioni con struttura intelaiata in c.a. e copertura a tetto, realizzata nel 1983 ed anni successivi. L'immobile è dotato di area cortilizia comune di circa mq 300 posta al piano terra. Ingresso indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2049 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe II, consistenza 7 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Torrazza piano 1, intestato a
propr. 3/18 in regime di comunione dei beni - propr. 1/3 -
propr. 3/18 in regime di comunione dei beni - propr. 1/3

Coerenze: con via Nazionale SS 113, con terreno ; con vallone, con terreno di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★
esposizione:	★★★★★
luminosità:	★★★★★
panoramicità:	★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★
servizi:	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	per uso	159,00	x	100 %	=	159,00
abitazione						
Totale:		159,00				159,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.069,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 174.000,00 pari a 1.094,34 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **159.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 159.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 159.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale degli immobili urbani a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del 50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

- Si è fatto riferimento anche a:

* Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)

* Direttiva 214/2017/UE

* Quotazioni Immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santo Stefano di Camastra, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia 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	159,00	0,00	159.500,00	159.500,00
				159.500,00 €	159.500,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 159.500,00

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: € 23.925,00

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: € 135.575,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA via Nazionale piano 2 snc, frazione Contrada Torrazza, della superficie commerciale di 73,00 mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ()
- 50/100 di piena proprietà ()

Appartamento per uso abitazione in ottime condizioni manutentive e con apprezzabili rifiniture interne, caratterizzato da intonaci di pareti e soffitti del tipo civile, pavimenti e rivestimenti di pareti di cucina e bagno in piastrelle di ceramica; impianti domestici (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento) attivi, infissi in alluminio. Prospetti rifiniti. La superficie commerciale è di circa mq 73, (n. 3 camere, ampio soggiorno/cucina, bagno e disimpegno). Fa parte di una palazzina di 3 elevazioni con struttura intelaiata in c.a. e copertura a tetto. L'unità immobiliare è stata completata nel 2007-2008. L'immobile è dotato di area cortilizia comune di circa mq 300 dalla quale si accede posta al piano terra. L'ingresso è indipendente. La destinazione catastale dell'immobile (C/2 - magazzino) è difforme rispetto alla regolare destinazione concessoria ed all'effettivo stato d'uso (A/2 - civile abitazione).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di metri 1,90 (media). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2049 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 188,71 Euro, indirizzo catastale: Contrada Torrazza, piano: 2, intestato a propr. 3/18 in regime di separazione dei beni - propr. 1/3 - propr. 3/18 in regime di separazione dei beni - propr. 1/3, derivante da ex sub 4 - lastrico solare - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/10/2006 protocollo n. ME0157837 in atti dal 19/10/2006 LASTRICO SOLARE- LOCALE DI DEPOSITO (n. 8007.1/2006)
Coerenze: con SS 113, con proprietà con corte comune e vallone, con proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.950,00
Data della valutazione:	13/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
senza alcun titolo.

L'unità immobiliare è occupata gratuitamente e vi risiede ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

ipoteca volontaria, stipulata il 16/11/2006 a firma di notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~ ai nn. 22231 di repertorio, iscritta il 16/11/2006 a Messina ai nn. 48279/14777, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, derivante da mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a immobili in Santo Stefano di Camastra foglio 2 particelle 2049 sub 3-sub 5- sub 2 (oggi sub 6)

ipoteca giudiziale, stipulata il 12/05/2005 a firma di Tribunale Mistretta ai nn. 70/2005 di repertorio, iscritta il 10/06/2005 a Messina ai nn. 7098/21515, a favore di Capitalia SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/01/2018 a Messina ai nn. 138/157, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

prop. 1/2 - prop. 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2006), con atto stipulato il 14/11/2006 a firma di notaio ai nn. 22230 di repertorio, registrato il 14/11/2006 a Sant'Agata di Militello ai nn. 26925, trascritto il 16/11/2006 a Messina ai nn. 48276/26925

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

prop. 1/2 - prop. 1/2 per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/1965 fino al 29/03/2003), con atto stipulato il 17/03/1965 a firma di notaio, trascritto il 21/04/1965 a Messina ai nn. 6379/7179.

Il titolo è riferito solamente a terreno di sedime del fabbricato in santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 1300

prop. 6/9 - prop. 1/9 - prop. 1/9
prop. 1/9 per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 29/03/2003 fino al 20/10/2006), registrato il 10/09/2003 a Sant'Agata di Militello ai nn. 241 vol. 164, trascritto il 24/12/2004 a Messina ai nn. 45041/30074.

Accettazione tacita d'eredità trascritta in Messina il 16/11/2006 n. 48277/26926

prop. 1/3 - prop. 1/3 - prop. 1/3 per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2006 fino al 14/11/2006), registrato il 02/11/2006 a Mistretta ai nn. 223 vol. 3, trascritto il 29/01/2007 a Messina ai nn. 4115/2835.

Accettazione tacita d'eredità trascritta in Messina il 16/11/2006 n. 48278/26927

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 358/1975, intestata a , per lavori di realizzazione fabbricato a 2 elevazioni, rilasciata il 05/04/1975 con il n. 358 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) - L.R. n. 37/1985 N. 33/1994, intestata a , per lavori di variante C.E. n. 358/1975, rilasciata il 23/09/1994 con il n. 33 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (L. n. 326/2003) N. 67/2007, intestata a , per lavori di realizzazione di corpo aggiunto, rilasciata il 01/06/2007 con il n. 67/2007 di protocollo

Cambio destinazione d'uso del sottotetto da locale deposito ad abitazione N. 32/2007, intestata a , rilasciata il 13/08/2007 con il n. 32/2007 di protocollo

Concessione edilizia N. 4/2008, intestata a , per lavori di Variante della C.E. n. 32/2007 per realizzazione di sbalzo fronte Ovest al piano sottotetto, rilasciata il 27/06/2008 con il n. 4/2008 di protocollo

Certificato Idoneità Sismica (L. n. 68/1988 art. 4) N. 14425/1993, intestata a , per lavori di fabbricato a 2 elevazioni e sottotetto, rilasciata il 19/06/1993 con il n. 14425 - Genio Civile Messina di protocollo

N.O. genio Civile Messina (L. n. 64/1974 - L. n. 1086/1971 - L.R. 7/2003 art. 32) N. 32579/2007, intestata a , per lavori di realizzazione abbaini copertura, rilasciata il 31/10/2007 con il n. 32579/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione (C/2 anziché A/2)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA NAZIONALE PIANO 2 SNC, FRAZIONE
CONTRADA TORRAZZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA via Nazionale piano 2 snc, frazione Contrada Torrazza, della superficie commerciale di **73,00 mq** per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ()
- 50/100 di piena proprietà ()

Appartamento per uso abitazione in ottime condizioni manutentive e con apprezzabili rifiniture interne, caratterizzato da intonaci di pareti e soffitti del tipo civile, pavimenti e rivestimenti di pareti di cucina e bagno in piastrelle di ceramica, impianti domestici (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento) attivi, infissi in alluminio. Prospetti rifiniti. La superficie commerciale è di circa mq 73, (n. 3 camere, ampio soggiorno/cucina, bagno e disimpegno). Fa parte di una palazzina di 3 elevazioni con struttura intelaiata in c.a. e copertura a tetto. L'unità immobiliare è stata completata nel 2007-2008. L'immobile è dotato di area cortilizia comune di circa mq 300 dalla quale si accede posta al piano terra. L'ingresso è indipendente. La destinazione catastale dell'immobile (C/2 - magazzino) è difforme rispetto alla regolare destinazione concessoria ed all'effettivo stato d'uso (A/2 - civile abitazione).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di metri 1,90 (media). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2049 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 188,71 Euro, indirizzo catastale: Contrada Torrazza, piano: 2, intestato a propr. 3/18 in regime di separazione dei beni - propr. 1/3 - propr. 3/18 in regime di separazione dei beni - propr. 1/3 - 1/3, derivante da ex sub 4 - lastrico solare - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/10/2006 protocollo n. ME0157837 in atti dal 19/10/2006 LASTRICO SOLARE- LOCALE DI

DEPOSITO (n. 8007.1/2006)

Coerenze: con SS 113, con proprietà , con corte comune e vallone, con proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2008.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★
esposizione:	★★★★★
luminosità:	★★★★★
panoramicità:	★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★
servizi:	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**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	73,00	x	100 %	=	73,00
Totale:	73,00				73,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.164,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.232,88 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **87.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.500,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.500,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale degli immobili urbani a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del 50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

- Si è fatto riferimento anche a:

* Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)

* Direttiva 214/2017/UE

* Quotazioni Immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santo Stefano di Camastra, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia 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	73,00	0,00	87.500,00	87.500,00
				87.500,00 €	87.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 87.000,00

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: € 13.050,00

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: € 73.950,00

data 13/06/2020

il tecnico incaricato
ANGELO MODICA



Angelo Modica