



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

288/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Danilo Maffa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONINO SCIARRONE

CF:SCRNNN74B28F158J

con studio in MESSINA (ME) V.CAVALIERE DELLA STELLA 8

telefono: 0902008349

email: info@studiosciarrone.com

PEC: antonino.sciarrone2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 288/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA via comunale santo 1, frazione Vico I pal 4 piano 2, quartiere Villaggio Santo, della superficie commerciale di **64,32** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al 2 piano di un fabbricato a civile abitazioni in via Comunale Santo, vico 1 pal.4 in Messina. Lo stabile è dotato di un'ampia corte in parte pavimentata, che attornia il fabbricato e consente il parcheggio a tutti i condomini di almeno un'autovettura cadauno. Si accede alla corte del fabbricato tramite cancello in ferro dotato di apertura automatica prospettante su via Comunale Santo.

Al piano terra del fabbricato è stato realizzato un piano portico, in parte delimitato e convertito in locali a servizio dei condomini, in atto non utilizzati e non rifiniti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 1484 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: via Comunale Santo vico 1 , pal 4, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con appartamento altra ditta, con vano scala e prospetta su tre lati sul terreno condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.868,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.411,11
Data della valutazione:	16/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato in data 20/02/2017, si rilevava occupato dal [REDACTED] e dal figlio dello stesso.



Successivamente all'invio della bozza di perizia alle parti, così come disposto dal mandato ricevuto, il sottoscritto CTU riceveva in data 25/09/2017 una prima comunicazione de [REDACTED] ove si evidenziava che il proprio figlio è invalido civile, allegandone documentazione, e che nell'appartamento risiedeva anche la propria figlia minore, al momento del sopralluogo assente. Il [REDACTED] allegava alla comunicazione, a mezzo mail, documento di identità e c.f. della figlia minore, decreto di omologa riguardante l'invalidità del figlio e in ultimo dichiarazione di stato di famiglia comprovante quanto segnalato. Pertanto l'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti oltre che dal figlio disabile e figlia minore.

Con pec del 07/10/2017 il sottoscritto ctu riceve un'ulteriore comunicazione dall'Avv. [REDACTED] nelle more nominato procuratore del [REDACTED] nella quale tra l'altro si rimarcava la condizione familiare degli eseguiti e le problematiche inerenti il figlio disabile. Il sottoscritto CTU allega quanto ricevuto dal [REDACTED] e dal Suo Procuratore alla presente perizia in modo da poter essere valutata dall'ill.mo Giudice della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene oggetto della presente CTU, di proprietà al 50% ciascuno indiviso dei [REDACTED] e [REDACTED] risulta pignorato per il 50 % di competenza della [REDACTED] e per il restante 50% del [REDACTED] titolare della [REDACTED].

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/1998 , registrata il 24/07/1998 ai nn. 1793/15755, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo in Notar Paderni.

Importo ipoteca: £ 90'000'000.

Importo capitale: € 45'000,00.

La formalità è riferita solamente a appartamento nel Comune di Messina Fg. 123 part. 1484 sub. 8

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 14/07/2004 ai nn. 25555/6310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 74'453,82.

Importo capitale: € 37'226,91.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di appartamento sito nel Comune di Messina Fg. 123 part. 1484 sub. 8

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 11/11/2005 ai nn. 43210/15409, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 16'050,98.

Importo capitale: € 8'025,49.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 indiviso di appartamento sito nel Comune di Messina Fg. 123 part. 1484 sub. 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, registrata il 25/07/2016 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto.
Decreto ingiuntivo n° 1252/2016 del 16/06/2016

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: posto auto scoperto interno alla corte condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di compravendita risulta la comproprietà condominiale della porzione di portico, di circa 58 mq, rappresenta nell'allegato B oltre all'area parcheggi antistante il fabbricato.

Tale porzione di portico non risulta dagli atti della procedura soggetta a pignoramento e quindi viene esclusa dalla presente relazione, trovandosi comunque la stessa unità immobiliare ancora in ditta alla società costruttrice.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/07/1988 a firma di notar Giovanni Paderni, registrato il 06/07/1988 a Messina ai nn. 30774/5744, trascritto il 29/07/1988 a Messina ai nn. 20282/17045, in forza di atto di compravendita.

Da potere della società [REDACTED]"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il piano portico risulta in parte delimitato con muratura, a individuare un locale deposito a servizio delle soprastanti unità immobiliari. Tali locali non risultano oggi realizzati con valido titolo e risultano ancora in ditta alla società costruttrice del fabbricato, pur essendo specificata in atti la comproprietà dei condomini in tali spazzi.

Non risulta collaudato l'ascensore condominiale, che quindi allo stato attuale è inattivo.

Non risultano pratiche per il rilascio del certificato di Agibilità dello stabile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **8556** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t. oltre porticato,



rilasciata il 12/10/1985 con il n. 8556 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Variante del 29/01/1987

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E2 . Norme tecniche di attuazione ed indici: area a destinazione agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il locale deposito di proprietà in quota parte con tutti i condomini dello stabile, individuato nell'atto di compravendita, non è oggetto di pignoramento e quindi viene escluso dalla seguente perizia

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato si è rilevata la chiusura in alluminio e vetro, senza alcun titolo, di parte del balcone lungo la facciata principale, con apertura di varco diretto al nuovo locale lavanderia così creato , oltre a uno spostamento di tramezzo tra due stanze e di un porta dall'appartamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura del varco nella tramezzatura perimetrale e CILA in sanatoria per chiusura parziale di balcone con struttura amovibile e diversa distribuzione dell'unità immobiliare attraverso opere edili minori.

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori edili per chiusura e ripristino muratura: €300,00
- CILA in sanatoria compreso di oblazione per lavori senza autorizzazione di €1000: €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



Chiusura parziale del balcone



varco su muro perimetrale non portante

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un piccolo disimpegno all'ingresso, spostamento di una porta e del tramezzo tra camera da letto padronale e soggiorno pranzo. Non è stato inoltre rappresentato il lavatoio in struttura precaria realizzato sul balcone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale per diversa distribuzione e ampliamento a seguito di CILA in sanatoria.

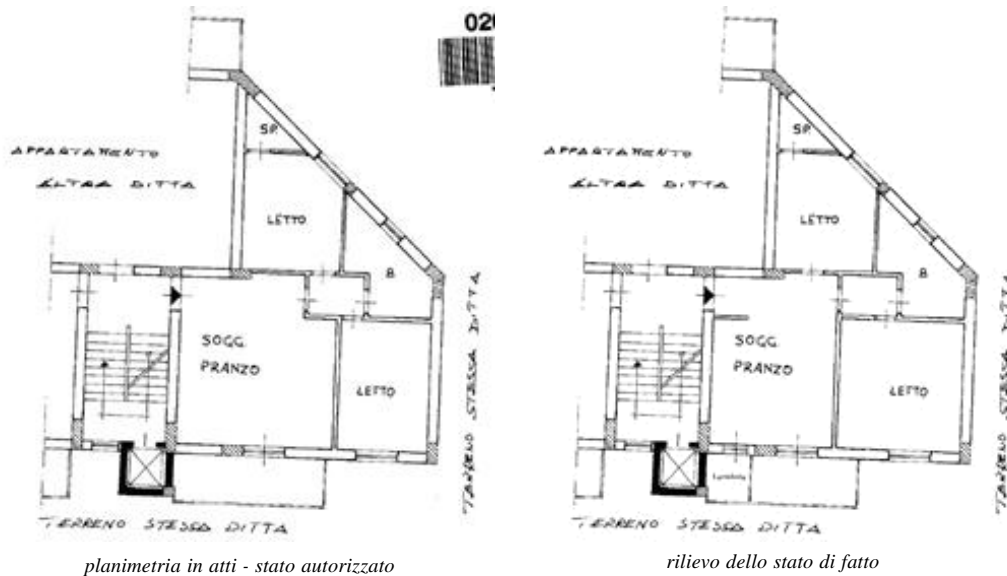
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €300,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana
Questa situazione è riferita solamente a appartamento



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In atti risulta la comproprietà del locale deposito sito nel piano portico del fabbricato, che da atti catastali risulta ancora in ditta alla società costruttrice

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dei luoghi come da progetto approvato e successiva volturazione dell'area in comproprietà ai condomini con allineamento della ditta catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese
Questa situazione è riferita solamente a piano portico.

Dall'atto di compravendita risulta la comproprietà, con gli altri condomini del fabbricato, del deposito realizzato al piano Terra (chiusura parziale del portico)



Piano portico

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto ascensore non collaudato e quindi inutilizzabile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica dell'impianto ascensore e rilascio certificazione di



conformità e regolare esecuzione da ditta abilitata.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese
Questa situazione è riferita solamente a impianto ascensore condominiale



BENI IN MESSINA VIA COMUNALE SANTO 1, FRAZIONE VICO I PAL 4 PIANO 2,
QUARTIERE VILLAGGIO SANTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via comunale santo 1, frazione Vico I pal 4 piano 2, quartiere Villaggio Santo, della superficie commerciale di **64,32** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al 2 piano di un fabbricato a civile abitazioni in via Comunale Santo, vico 1 pal.4 in Messina. Lo stabile è dotato di un'ampia corte in parte pavimentata, che attornia il fabbricato e consente il parcheggio a tutti i condomini di almeno un'autovettura cadauno. Si accede alla corte del fabbricato tramite cancello in ferro dotato di apertura automatica prospettante su via Comunale Santo.

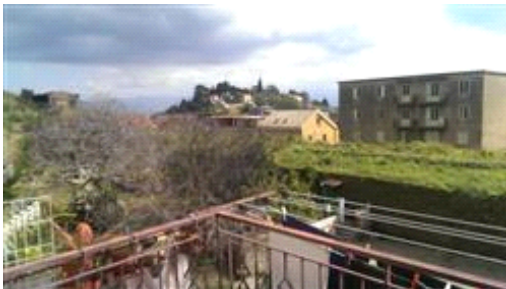
Al piano terra del fabbricato è stato realizzato un piano portico, in parte delimitato e convertito in locali a servizio dei condomini, in atto non utilizzati e non rifiniti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 1484 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: via Comunale Santo vico 1 , pal 4, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con appartamento altra ditta, con vano scala e prospetta su tre lati sul terreno condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina, Catania). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Teatro greco di Taormina.



corte destinata a parcheggi



palazzina

SERVIZI

ospedale	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 1 KM	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 2 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, sito al 2 piano dello stabile, è raggiungibile al momento esclusivamente attraverso il vano scale condominiale, in quanto, l'ascensore, di fatto installato, non essendo stato ancora collaudato, è inattivo.



L'unità immobiliare, dotata di ben tre esposizioni e di un unico balcone, è composta da 3 vani oltre disimpegno, bagno e ripostiglio. Si accede dall'ingresso principale, attraverso un piccolo disimpegno in un soggiorno pranzo su cui insistono le due attuali aperture, una sul balcone e la seconda da accesso alla lavanderia realizzata con struttura precaria su porzione dello stesso balcone di proprietà. Tramite un piccolo disimpegno si accede al locale WC e alla camera da Letto entrambe finestrate. La seconda camera da letto, dotata di ripostiglio è accessibile direttamente dal soggiorno pranzo. L'altezza dei locali è di 2,80, le rifiniture sono normali, vi è il boiler per l'acqua calda sanitaria e la sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento senza la collocazione dei radiatori. I locali sono dotati di condizionatori caldo freddo e gli infissi sono in alluminio senza taglio termico e vetro singolo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : serramenti a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : porte tamburate realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso</i> : porta blindata realizzato in legno e ferro	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in locali wc e angolo cottura realizzato in ceramica	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : filare solo audio conformità: non rilevabile	al di sopra della media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sopra della media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in orizzontale conformità: non rilevabile	al di sopra della media	
<i>telefonico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	al di sopra della media	
<i>termico</i> : collettore con alimentazione in caldaia i diffusori sono in radiatori assenti conformità: non rilevabile. impianto non funzionante per assenza di caldaia e termosifoni	scarso	

CLASSE ENERGETICA:

[289,87 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. CE-04-17 registrata in data 16/10/2017

CONSISTENZA:

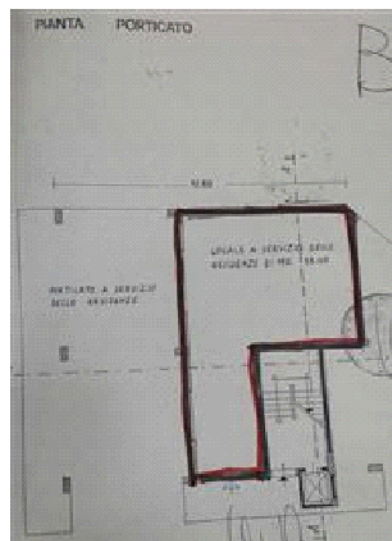
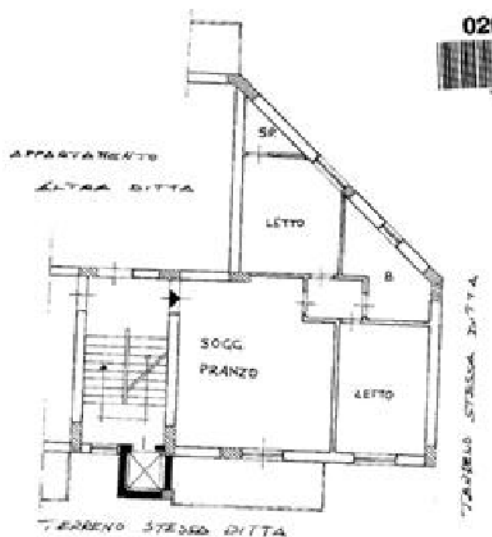
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda commerciale della u.i.u.	63,00	x	100 %	=	63,00
superficie ragguagliata balcone	4,00	x	33 %	=	1,32



Totale:	67,00	64,32
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale nelle contrattazioni di compravendita registrate per immobili analoghi a quello oggetto della stima e situati nella stessa zona di ricadenza, ovvero in zona periferica di Messina. Da un'attenta indagine svolta presso la banca dati OMI dell'ufficio delle Entrate di Messina (2 semestre 2016) zona semicentrale Codice zona C4 microzona 13 e dal confronto con altre contrattazioni in corso presso agenzie immobiliari operanti sui luoghi, su immobili di pari dimensioni e caratteristiche, e tenuto conto del mercato immobiliare riferite all'anno 2017, periodo in cui è da riferirsi la presente stima, si è considerato congruo assumere il valore di contrattazione di riferimento medio di € /mq 1'500,00 per la zona d'interesse e sull'edificato esistente.

Ancora, trattandosi di uno stabile realizzato da circa 30 anni e considerate le finiture esterne di livello medio basso ma comunque di civile abitazione, lo stato di manutenzione complessivo, la presenza di parcheggio privato in area condominiale, si è ritenuto necessario applicare un coefficiente riduttivo del 20% vista la possibile appetibilità del bene e il luogo in cui ricade, in modo da riferire la stima ad immobili congrui ed affini rispetto a quello in oggetto, ottenendo così un valore finale di stima pari a € /mq 1'200,00 .

A seguito di invio tramite Pec da parte dell'Avv. [redacted] procuratore del [redacted] di una nota con la quale si contestava tra l'altro la valutazione dell'immobile che si leggeva nella stessa nota dovesse essere aumentata del 70%, visto l'ubicazione in zona centro e l'alta appetibilità nonché le ottime condizioni di manutenzione, il sottoscritto CTU ritiene di non poter accogliere quanto segnalato dall'Avv. [redacted] in quanto, per come ampiamente e analiticamente illustrato nel corpo della perizia, oltre i valori di compravendita desunti dall'OMI dell'agenzia delle Entrate, non si ritiene l'ubicazione dell'immobile "centrale" ma periferica, la zona risulta oltretutto interessata da edilizia degradata ed economica popolare, si tiene ben conto delle irregolarità rilevate e infine della mancanza di agibilità.

Pertanto si riconferma il valore desunto in precedenza e comunicato con la bozza di perizia di € 1'200,00.

Si ritiene inoltre di dove aumentare al 3 % la riduzione per lo stato di occupazione del bene, sul valore finale del lotto.

Dovendo ora calcolare, in prima analisi il valore dell'immobile riferito alla sua consistenza si vuole intendere per superficie commerciale lorda la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Ad essa vengono sommate le eventuali superfici di accessori e pertinenze, calcolato con i seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
-) cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,32 x 1.200,00 = **77.184,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 77.184,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77.184,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile si procederà alla determinazione dei valori ottenuti attraverso l'utilizzo del metodo di stima, detto "Sintetico-Comparativo", basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili esistenti nella zona di interesse e per immobili simili con analoghe caratteristiche. Si ritiene di non poter prendere in considerazione, come ulteriore metro di confronto, il metodo "Analitico" basato sulla capitalizzazione presunta del reddito dell'immobile, utilizzando i parametri economici legati al canone di locazione presunto, reale o ipotetico, in quanto pur essendo indicati i valori di affitto anche nell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, vista la posizione e soprattutto il difficile reperimento nella zona di contratti di locazione ad uso abitativo riguardanti un'intera annualità regolarmente registrati, si ritiene non veritiero rispetto al valore di mercato il valore così determinato, poiché la zona risente, essendo prevalentemente di edilizia economica popolare, di affitti non regolarmente registrati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Abitando Immobiliare, Grimaldi, 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	64,32	0,00	77.184,00	77.184,00
				77.184,00 €	77.184,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile.

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€ 2.315,52**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.868,48**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 1.457,37**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.411,11**

data 16/10/2017

il tecnico incaricato
ANTONINO SCIARRONE

