
TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Nazionale del Lavoro
contro



N. Gen. Rep. 0239/02

Giudice Dr. Blatti
Custode Giudiziario Dott.ssa Daniela Pirrotta

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Melania Muscianisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1154

con studio in Milazzo piazza roma 40
telefono: 0909223977

fax: 0909222787
email: m.muscianisi@libero.it

Beni in Spadafora -Messina- Via Verdesca
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Spadafora -Messina- ,Via Verdesca.
Composto da una cucina, un bagno, un ripostiglio, un soggiorno, due camere posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **114,25¹**
Identificato in catasto: partita 2239 intestata a [redacted] con sede in SPADAFORA foglio 4 mappale 1668 subalterno 32, categoria A/2, classe 8, composto da vani 5,5, della superficie catastale di mq 107, posto al piano terzo, - rendita: 221,56.
Coerenze: Esatta rispondenza delle risultanze catastali ai dati catastali specificati nell'atto di pignoramento
Note: Dati derivanti da costituzione n.3130.1/1996 del 11/05/1996 in atti dal 11/05/1996
- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Spadafora -Messina- ,Via Verdesca.
Composto da tre vani, una cucina, un bagno ed un ripostiglio posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **99,65²**
Identificato in catasto: partita 2239 intestata a [redacted] con sede in SPADAFORA foglio 4 mappale 1668 subalterno 19, categoria A/2, classe 8, composto da vani 5,5, della superficie catastale di mq 87, posto al piano terra, - rendita: 221,56.
Coerenze: Esatta rispondenza delle risultanze catastali ai dati catastali specificati nell'atto di pignoramento
Note: Dati derivanti da costituzione n.3130.1/1996 del 11/05/1996 in atti dal 11/05/1996

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Complesso residenziale in oggetto, denominato "Raffaella", sito in via Verdesca del Comune di Spadafora provincia di Messina, insiste su di un lotto dalla conformazione rettangolare e dall'orientamento longitudinale est-ovest, sito a monte del centro storico del paese, nella pozione del territorio comunale a quota sopraelevata. Il lotto è a ridosso del centro commerciale ed al tempo stesso a confine con la retrostante campagna destinata ad uso agricolo, pertanto gode dei servizi in condizioni privilegiati per la silenziosità dei luoghi, la circostante vegetazione ed il panorama fruibile verso il mare. Il fabbricato è composto da due corpi, denominati A e B, collocati nella porzione ad est ed ad ovest del lotto, tra essi collegati tramite un corpo cantinato sormontato da terrazzo accessibile da una rampa per l'entrata ai box auto interrati. Il complesso è costituito da tre elevazioni fuori terra e da una copertura a falde per la realizzazione dei sottotetti. La superficie libera di pertinenza, destinata a parcheggio, ha un'ampiezza di due quinti della larghezza del lotto per l'intero sviluppo longitudinale, esposta a sud è asfaltata e vi si accede, tramite strada pubblica, dal lato corto esposto ad est.
Caratteristiche zona: espansione (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1,5), autostrada (5), ferrovia (8).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), cinema (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono), supermercato (sufficiente), municipio (buono).

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. La disponibilità del bene è immediata trattandosi di immobili totalmente liberi e disabitati, da oggi in custodia del custode giudiziario Dott.ssa Daniela Pirrotta.

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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO S.P.A.** - a firma di Notaio Grosso in data 21/10/1994 ai nn. 2121/1 trascritto a Conservatorio dei RR.II. di Messina in data 22/10/1994 ai nn. 25297/2485

Importo ipoteca £. 1.800.000.000

Importo capitale £. 600.000.000

Annotazione di erogazione a saldo iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina il 29/03/1999 nn. 271/8314 - Annotazione di frazionamento in quota iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina il 29/03/1999 nn. 272/8315 (Unità negoziale n.3 sub.19 Capitale £. 40.000.000 Ipoteca £. 120.000.000; Unità negoziale n.9 sub.32 Capitale £. 50.000.000 Ipoteca £. 150.000.000)- Annotazione di restrizione dei beni iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina il 29/03/1999 nn. 273/8316 - Annotazione di restrizione dei beni iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina il 10/01/2005 nn. 69/891

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario - richiedente Avv. Francesco Ferlazzo Natoli a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** - a firma di Ufficiale giudiziario corte d'appello in data 04/12/2002 ai nn. 1082/2002 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 03/01/2003 ai nn. 135/141

Riferito limitatamente a: Edificio A interno int.32 - Edificio B int.19

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità come da attestazioni Comunali rilasciate in data 26/06/1997 prot. N.336/97 e 14/05/1998 prot. N.8157/97*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED] sede Messina proprietario dal 05/11/1992 ad oggi con atto a firma di Notaio N.Filloramo in data 05/11/1992 trascritto a Conservatoria RR.II. in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Piena proprietà per averli costruiti su terreno pervenuto per atto di vendita da potere del Sig. [REDACTED] pervenutogli per successione testamentaria della [REDACTED] nata ad [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. 57/95 per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a piano cantinato intestata a [redacted] [redacted] legale rappresentante della [redacted]

[redacted] Concessione Edilizia presentata in data 15/06/1995- n. prot. 6973 rilasciata in data 06/06/1996 abitabilità o agibilità non rilasciata

C.E. 18/91 per lavori di una costruzione di due corpi di fabbrica in c.a. ("A" e "B") a quattro piani f.t. oltre P.C. intestata a [redacted] e residente in [redacted]

Concessione Edilizia presentata in data 29/04/1991- n. prot. 4058 rilasciata in data 01/02/1993- n. prot. 4058/91

A.E. 60/93 per lavori di variante nella copertura a tetto dei due corpi di fabbrica "A" e "B" e nella costruzione di un altro corpo di fabbrica denominato "C", totalmente interrato, posto fra i due corpi di fabbrica sopra citati intestata a [redacted]

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 12/04/1995- n. prot. 9656/93

A.E. 30/96 per lavori di diversa distribuzione della superficie da vincolare a parcheggio, ubicandola per la maggior parte all'interno (piano cantinato corpi di fabbrica "A" e "B") e per la minor parte all'esterno intestata a [redacted] edilizia rilasciata in data 25/10/1996- n. prot. 3623/96

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Spadafora - Messina- , Via Verdesca.

Composto da una cucina, un bagno, un ripostiglio, un soggiorno, due camere posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,25³

Identificato in catasto: partita 2239 intestata a [redacted] con sede in SPADAFORA foglio 4 mappale 1668 subalterno 32, categoria A/2, classe 8, composto da vani 5,5, della superficie catastale di mq 107, posto al piano terzo, - rendita: 221,56.

Coerenze: Esatta rispondenza delle risultanze catastali ai dati catastali specificati nell'atto di pignoramento

Note: Dati derivanti da costituzione n.3130.1/1996 del 11/05/1996 in atti dal 11/05/1996

L'edificio è stato costruito nel 1996.

Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 32 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90.

Dotazioni condominiali: Area esterna destinata a parcheggio delle autovetture, ingresso carrabile e pedonale tramite cancello, vano scala-ascensore in posizione centrale al corpo di fabbrica A, terrazzo; millesimi di comproprietà 1000 000

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
cucina	13,2	1	13,2	Ovest	
bagno	26,4	1	26,4	Sud	
salone	6,6	1	6,6	Ovest	
camera	12,25	1	12,25	Sud	
camera	14,45	1	14,45	Sud	
ripostiglio	2,65	1	2,65	Sud	
corridoi	11,5	1	11,5		
tramezzi	3	1	3		
muri di tamponamento esterni	7,35	1	7,35		
muri di confine	4,85	0,5	2,425		
balconi	18,6	0,25	4,65		
	114,25		104,475		

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse. Note: Sono presenti diffuse macchie d'umidità a causa delle diverse perdite presenti sull'impianto idrico e delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo in coincidenza degli accessi esterni
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: pessime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti. Note: parte del telaio degli infissi esterni è arrugginito
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: a doppia fodera, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse. Note: diffuse fratture, rigonfiamento e distacco dell'intonaco causato dall'umidità proveniente dalle diffuse perdite della tubazione d'acqua
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, soglie e contorni in marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Note: soglie in marmo
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: ml 2,00.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramiche, condizioni: buone, altezza rivestimento: ml 2,4.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: scarse. Note: la forte umidità presente, per le diverse e diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano di copertura e dalla tubazione idrica, comporta fratture, rigonfiamento e distacco dell'intonaco
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: vano ascensore privo dell'elemento meccanico interno, condizioni: da demolire, conformità: non a norma.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: termosifoni, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare, apparecchi alimentati: caldaia simat modello SP20MICE matr.970206350.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: pessime, apparecchi alimentati: acqua sanitaria, impianto termico. Note: la tubazione si trova in pessimo stato di conservazione a causa di una diffusa corrosione lungo il suo sviluppo che ne determina una perdita d'acqua cospicua che comporta un ammaloramento dell'intonaco esterno ed interno dell'appartamento sino ad un'altezza media di un metro e mezzo circa

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Note: presumibilmente a norma per i lavori eseguiti come da scheda tecnica per la sicurezza sugli impianti ai sensi della L.46/90 a firma dell'Ing.

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Spadafora - Messina - , Via Verdesca.

Composto da tre vani, una cucina, un bagno ed un ripostiglio posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 99,65⁴

Identificato in catasto: partita 2239 intestata a con sede in SPADAFORA foglio 4 mappale 1668 subalterno 19, categoria A/2, classe 8, composto da vani 5,5, della superficie catastale di mq 87, posto al piano terra, - rendita: 221,56.

Coerenze: Esatta rispondenza delle risultanze catastali ai dati catastali specificati nell'atto di pignoramento

Note: Dati derivanti da costituzione n.3130.1/1996 del 11/05/1996 in atti dal 11/05/1996

L'edificio è stato costruito nel 1996.

Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90.

Dotazioni condominiali: Spiazzo aperto destinato a parcheggio, ingresso carrabile e pedonale tramite cancello, vano scala-ascensore in posizione centrale al corpo di fabbrica B millesimi di comproprietà 1000 000

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Cucina	13,65	1	13,65	Sud	Buone
bagno	5,85	1	5,85	Est	Buone
Soggiorno	21,5	1	21,5	Est	Buone
Camera	10,85	1	10,85	Sud	Buone
camera	13,3	1	13,3	Sud	
ripostiglio	3	1	3		
corridoio	6	1	6		
tramezzi	2,5	1	2,5		
murature di tamponatura esterna	7,9	1	7,9		
muratura di confine	1,6	0,5	0,8		
balconi	13,5	0,25	3,375		
	99,65		88,725		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale (struttura):

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.

Note: Sono presenti diffuse macchie d'umidità a causa delle diverse perdite presenti sull'impianto idrico e delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo in coincidenza degli accessi esterni

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone. Note: presenza di vetro camera
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica/soglie in marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: ceramica bianca, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: ml 2,00.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica striata effetto marmo color grigio chiaro, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: ml 2,40.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro con pannellature in legno, condizioni: sufficienti.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare, apparecchi alimentati: acqua sanitaria e preesistente impianto di riscaldamento.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: rimossi.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Note: soglie in marmo
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare, presumibilmente a norma. Note: presumibilmente a norma per i lavori eseguiti come da scheda tecnica per la sicurezza sugli impianti ai sensi della L.46/90 a firma dell'Ing. Natale Nastasi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un immobile civile è un atto estimativo che richiede oltre alla conoscenza del mercato edilizio che riconduca il valore di stima nei limiti dell'ordinarietà, la profonda consapevolezza delle leggi economiche e degli aspetti tecnici che concorrono, in base ai principi dell'estimo, a garantire la congruità del risultato. Per questa ragione la selezione di criteri e di procedure di stima deve far riferimento in maniera razionale e rigorosa all'ampia casistica estimativa relativa agli immobili.

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Del caso in discussione, il primo comma dell'art.726 c.c. sancisce testualmente: "*Fatti i prelevamenti, si provvede alla stima di ciò che rimane nella massa, secondo il valore venale dei singoli oggetti*".

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è, dunque, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Fra i criteri e i procedimenti di stima che l'esperienza indica come i più idonei alla valutazione del valore di mercato di un immobile vi è quello diretto, ricavabile sia con procedimento sintetico, che con procedimento analitico, attraverso la determinazione del reddito prodotto o producibile dall'immobile e la determinazione del saggio di capitalizzazione.

Il criterio diretto si basa sulla comparazione e viene utilizzato ogni qualvolta sia possibile ricavare direttamente dal mercato una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili con l'oggetto della stima ed il procedimento sintetico, che è quello che verrà impiegato, definisce 'valore di mercato di un immobile è quello a cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima.

Questo procedimento che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il "più probabile valore", è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce un punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Pertanto si è proceduto alla stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto col criterio diretto e procedimento sintetico, che si esplica attraverso due fasi:

individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare tale metodo di stima si è dovuto, eseguire una serie di indagini di mercato su di una fascia di beni interessati che, per somma di caratteristiche, si trovi in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni per quanto possibile "ordinarie" e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente. I valori accertati si sono poi riferiti all'unità di consistenza, che per entrambi è il metro quadro. Tali valori hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove sono stati collocati i diversi beni. Nella costruzione di queste serie si sono esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario e il più probabile valore è stato ricavato dalla media dei soli prezzi ordinari rilevati.

Per determinare il più probabile valore di mercato è stato necessario reperire una serie di dati tecnici, per considerare beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ricercate sono quelle che contribuiscono positivamente o negativamente all'assegnazione di valori stima.

Si sono pertanto valutati beni con analoghe caratteristiche di categoria, ubicazione, accessibilità, collegamento, vetustà, tipologia, tecnologia, distribuzione, manutenzione, consistenza e disponibilità all'acquisto tali da limitare al minimo i margini di errore comparativo.

Si sono successivamente rilevati prezzi parametrici in euro al metro quadrato (€/mq) su un campione di dodici immobili oggetto di compravendita si è stabilito di escludere i valori che si discostano in modo netto dalla restante parte, non potendo essere elaborati in quanto riferibili a situazioni particolari, non considerabili come più frequenti e pertanto ordinari.

Il più probabile valore di mercato (V_m) è quindi dato dalla media dei soli prezzi ordinari rilevati, su sette dei dodici immobili presi a campione:

$$V_m = \frac{\text{€/mq} (800,00 \times 1 + 750,00 \times 3 + 700,00 \times 2 + 650,00 \times 1)}{7} = 728,5$$

$$= \text{€/mq } 730,00$$

Il dato più frequente e pertanto più affidabile risulta essere pari ad un valore parametrico di €/mq 730,00 che ci permette di svincolare al massimo il valore di stima da criteri soggettivi che non consentirebbero alla valutazione di essere considerata ordinaria.

Quindi il valore di mercato complessivo dell'appartamento è dato dal prodotto del valore unitario ricavato, per la superficie commerciale convenzionalmente considerata.

Tale superficie convenzionale risulta pari alla somma dell'intera superficie utile dell'unità immobiliare, dell'interna superficie dei tramezzi, dell'intera superficie dei muri di confini con l'esterno, della metà della superficie dei muri condivisi e del quarto della superficie di terrazzo e balconi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Spadafora, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Spadafora, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari del territorio (Gabbetti, Studio Alba, Studio Tirreno immobiliare, ecc.)
Osservatorio immobiliare.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Com.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	104,5	€ 76.285,00	€ 76.285,00
B. appartamento	88,7	€ 64.751,00	€ 64.751,00
<i>Totali:</i>		€ 141.036,00	€ 141.036,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 21.155,40

10% della riduzione applicata è da attribuirsi ad i difetti di fabbricazione le difformità normative di parte delle soluzioni tecniche, dai danni presenti e l'incompletezza dei lavori.

€ 14.103,60

5% per l'assenza di abitabilità dovuta alla difformità di parte delle opere realizzate ed all'incompletezza dei lavori

€ 7.051,80

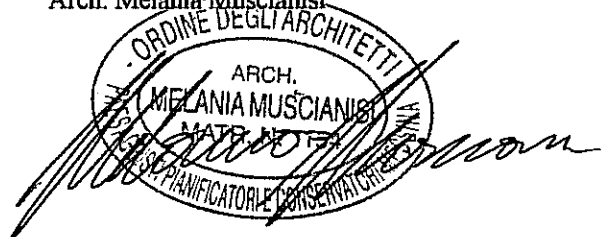
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 98.725,20

domenica, 04 feb. 2007

il perito
Arch. Melania Muscianisi



Giudice Dr. Blatti

Curatore/Custode: Dott.ssa Daniela Pirrotta

Perito: Arch. Melania Muscianisi



