



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

FALLIMENTARE

40/2017

GIUDICE:

dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

CURATORE:

dott. Lorenzo Donato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2019

TECNICO INCARICATO:

dott. ing. GIUSEPPE FURRER

CF.FRRGPP70P14F158R

con studio in MESSINA (ME) V. CHIESA DEI MARINAL, 12

telefono: 0039090364112

email: giuseppefurrer@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - FALLIMENTARE 40/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA via Bartolomeo Ferraro 7, quartiere Villaggio Aldisio, della superficie commerciale di 74,00 mq per la quota di 8/9 di piena proprietà

L'appartamento si colloca al 3 piano di un fabbricato residenziale di edilizia economico e popolare senza ascensore. Si compone di n. 2 vani letto, n. 1 vano soggiorno, cucina, Wc e locale di servizio oltre n. 2 balconi a livello di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 634 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 7, consistenza 74 mq, indirizzo catastale: via Bartolomeo Ferraro, 7, piano: 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,00 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:	€ 39.466,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.466,67
Data della valutazione:	04/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario

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.*

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:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA VIA BARTOLOMEO FERRARO 7, QUARTIERE VILLAGGIO ALDISIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

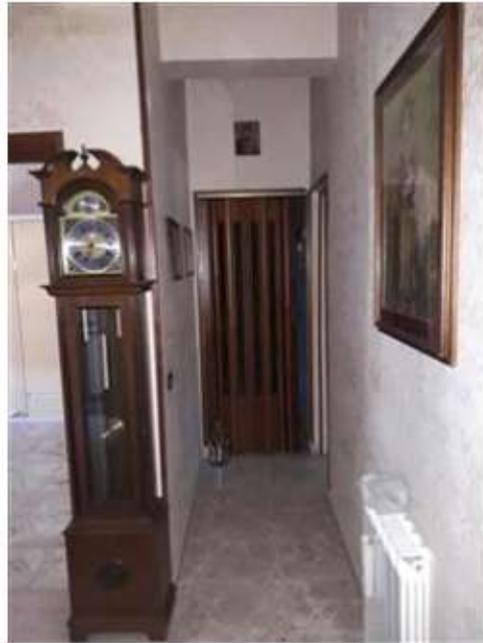
appartamento a MESSINA via Bartolomeo Ferraro 7, quartiere Villaggio Aldisio, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 8/9 di piena proprietà

L'appartamento si colloca al 3 piano di un fabbricato residenziale di edilizia economico e popolare senza ascensore. Si compone di n. 2 vani letto, n. 1 vano soggiorno, cucina, Wc e locale di servizio oltre n. 2 balconi a livello di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 634 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/4 classe 7 consistenza 74 mq indirizzo catastale: via Bartolomeo Ferraro 7 piano: 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 150,00m

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 1,00km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	74,00				74,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2019

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento ristrutturato al 2° piano di un edificio a 4 elevazioni composto da: ingresso; salone; cucina; 2 Camere letto; bagno e balcone.

Indirizzo: Villaggio Aldisio pressi svincolo autostradale - Messina

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 851,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 68.000,00 pari a 723,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2019

Fonte di informazione: Grimaldi Immobiliare

Descrizione: Panoramico appartamento composto da ingresso, saloncino, due vani, cucina abitabile, bagno, ripostiglio, cantina. Limitrofo al bene di stima

Indirizzo: Villaggio Aldisio - pressi Ufficio Postale - via Bartolomeo Ferraro, 20 - Messina

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 46.750,00 pari a 519,44 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI aggiornata al II semestre 2018 (04/07/2019)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino Immobiliare Italiano (04/07/2019)

Valore minimo: 625,00

Valore massimo: 745,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'ispezione del segmento di mercato cui fa riferimento il subject di villaggio Aldisio; considerata l'ampia ed esagerata forbice proposta dall'OMI che detta valori per nulla utilizzabili ai fini della odierna stima; valutando invece quale attendibili i prezzi minimo e massimo del trend del mercato immobiliare di zona dettato dal borsino immobiliare; valori questi che ben si "sposano" con le riduzioni dell'asking price eseguito dallo scrivente; alla stregua di tutto quanto sopra valutato, si ritiene di poter adottare un giusto prezzo, considerate la tipologia edilizia e le condizioni di conservazione interne del bene de quo, un valore parim ad €600,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 600,00 = 44.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.400,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.466,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla scorta delle analisi di mercato svolte si è provveduto alla comparazione a mezzo la c.d. pratica dell'asking price delle principali agenzie di zona, con dati forniti dal segmento immobiliare di riferimento, decurtando il tutto con la cautelativa riduzione del 15% sul singolo prezzo.

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: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, Grimaldi Immobiliare, altre., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI Agenzia delle Entrate (ex Territorio) valori per la provincia di Messina al II semestre 2018, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,00	0,00	44.400,00	39.466,67
				44.400,00 €	39.466,67 €

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: € 39.466,67

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

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: € 39.466,67