

Espropriazioni immobiliari N. 65/2021
promossa da: YODA SPV s.r.l.



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:

Avv. Ida Muzzupappa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. RUBINA CERASO

CF:CRSRBN88R69G377H

con studio in ACQUEDOLCI (ME) C.DA BUFFONE SNC

telefono: 0941726975

email: ing.rubinaceraso@tiscali.it

PEC: rubina.ceraso@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PIRAINO via Nazionale Gliaca 132, frazione c.da Gliaca di Piraino, della superficie commerciale di **110,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è composto da un appartamento di circa mq 104,00 posto a piano terra, un locale cantina di circa mq 10,00 mq e un vano garage di mq 22,15 posti a piano seminterrato, e facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, totalmente libero lato mare e totalmente interrato lato monte, e copertura a tetto con falde inclinate.

L'appartamento, al quale si può accedere sia tramite il portone condominiale sul lato sud, che immette in un androne ove vi sono il vano scala e l'ascensore, sia attraverso la corte esclusiva della stessa unità immobiliare posta sul lato nord di superficie 31,01 mq, è costituita da cucina abitabile di mq 13,84, soggiorno-pranzo di 14,70 mq circa con balcone/terrazzino lato ovest di mq 7,70, bagno di mq 5,95, una camera da letto di mq 10,40, una camera da letto di mq 13,61, un corridoio/disimpegno di 13,34 mq, wc di 5,35 mq dotato dei 4 pezzi, una camera di 8,03 mq. L'altezza utile interna media è di m 2,75. Tutti i locali sono aeroilluminati dall'esterno, con balconi e finestre. Il portone d'ingresso è blindato, gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc e dotati di zanzariere; le porte interne sono in legno massello. I pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono realizzati con mattonelle in materiale ceramico. Le stanze sono intonacate, rifinite e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi e funzionanti. Sono presenti dei condizionatori per il riscaldamento/raffrescamento, e una caldaia a gas collegata a termosifoni.

Alla cantina si accede tramite vano scala condominiale o dalla corte esterna, tramite un androne, sempre condominiale. E' composta da un unico vano cieco, rifinito e completo in ogni sua parte, con impianto elettrico funzionante.

Il vano garage, adiacente alla cantina, ha accesso dalla corte condominiale per mezzo di saracinesca in alluminio, è completo e rifinito in ogni sua parte, con impianto elettrico funzionante.

In generale, lo stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari è molto buono.

L'unità immobiliare abitativa non è presente al Catasto Energetico dei Fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala C, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 993 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE ZAPPARDINO, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/10/2001 Pratica n. 296182 in atti dal 15/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3318.1/2001)
Coerenze: Con corte condominiale per due lati, unità immobiliare altra ditta e spazi condominiali per altri due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

A.1 **cantina**, composto da unico vano cieco, identificato con il numero 8.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 993 sub. 36 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA NAZIONALE ZAPPARDINO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/10/2001 Pratica n. 296182 in atti dal 15/10/2001 COSTITUZIONE (n.



3318.1/2001)

Coerenze: Lato nord con vano garage sub 24 stessa ditta, per i restanti lati con spazi condominiali

Alla cantina si accede tramite vano scala condominiale o dalla corte esterna, tramite un androne, sempre condominiale. E' composta da un unico vano cieco, rifinito e completo in ogni sua parte, con impianto elettrico funzionante.

A.2 box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero 9.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 993 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE ZAPPARDINO , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/10/2001 Pratica n. 296182 in atti dal 15/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3318.1/2001)
Coerenze: A nord ed est con corte condominiale, a sud con cantina sub 36 stessa ditta, a ovest con spazio condominiale

Il vano garage, adiacente alla cantina, ha accesso dalla corte condominiale per mezzo di saracinesca in alluminio, è completo e rifinito in ogni sua parte, con impianto elettrico funzionante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,08 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.103,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.103,00
Data della valutazione:	10/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 31/05/2010 a firma di Natoli Teresa Luisa Maria ai nn. 16378/7978 di repertorio, registrata il 14/06/2010 a Patti ai nn. 1088 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 250000.
Importo capitale: 125000.
Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/07/2015 a Patti ai nn. 15207/11221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Patti

pignoramento, trascritta il 13/07/2021 a Patti ai nn. 618/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario

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:	€ 293,87
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	33,70

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2003), con atto stipulato il 22/01/2003 a firma di Notaio Vicari Giuseppe ai nn. 37914/7822 di repertorio, registrato il 10/02/2003 a Messina ai nn. 599, trascritto il 21/02/2003 ai nn. 4856/3969

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **68/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 21 alloggi di edilizia convenzionata in loc. Gliaca, rilasciata il 28/11/1997 con il n. 68/97 di protocollo

Concessione edilizia N. **45/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 68/97 per la costruzione di n° 21 alloggi in edilizia convenzionata in c.da Gliaca, rilasciata il 02/12/1998 con il n. 45/98 di protocollo

Concessione edilizia N. **12/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alle



CC.EE. n. 68/97 e 45/98 relative alla costruzione di n°20+1 alloggi in edilizia convenzionata in c.da Gliaca, rilasciata il 08/05/2001 con il n. 12/2001 di protocollo, agibilità del 29/01/2002 con il n. 10584 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

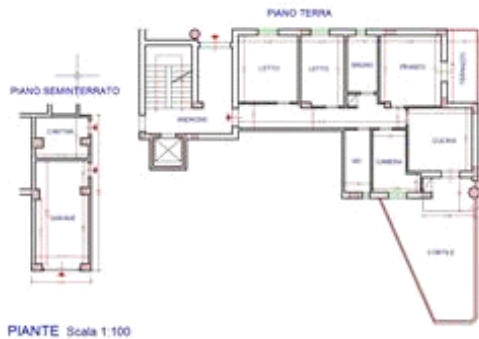
PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Commissario Ad Acta n. 27 del 09/09/2010,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E.)

L'immobile risulta **conforme**.



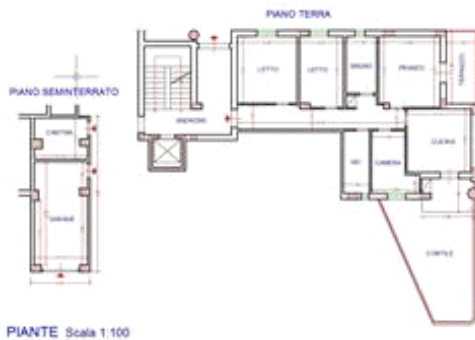
Stato di fatto rilevato durante il sopralluogo



Stato autorizzato con C.E. 12/2001

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



PIANTE Scala 1:100



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. Comune di Piraino)

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN PIRAINO VIA NAZIONALE GLIACA 132, FRAZIONE C.DA GLIACA DI PIRAINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIRAINO via Nazionale Gliaca 132, frazione c.da Gliaca di Piraino, della superficie commerciale di **110,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è composto da un appartamento di circa mq 104,00 posto a piano terra, un locale cantina di circa mq 10,00 mq e un vano garage di mq 22,15 posti a piano seminterrato, e facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, totalmente libero lato mare e totalmente interrato lato monte, e copertura a tetto con falde inclinate.

L'appartamento, al quale si può accedere sia tramite il portone condominiale sul lato sud, che immette in un androne ove vi sono il vano scala e l'ascensore, sia attraverso la corte esclusiva della stessa unità immobiliare posta sul lato nord di superficie 31,01 mq, è costituita da cucina abitabile di mq 13,84, soggiorno-pranzo di 14,70 mq circa con balcone/terrazzino lato ovest di mq 7,70, bagno di mq 5,95, una camera da letto di mq 10,40, una camera da letto di mq 13,61, un corridoio/disimpegno di 13,34 mq, wc di 5,35 mq dotato dei 4 pezzi, una camera di 8,03 mq. L'altezza utile interna media è di m 2,75. Tutti i locali sono aerilluminati dall'esterno, con balconi e finestre. Il portone d'ingresso è blindato, gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc e dotati di zanzariere; le porte interne sono in legno massello. I pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono realizzati con mattonelle in materiale ceramico. Le stanze sono intonacate, rifinite e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi e funzionanti. Sono presenti dei condizionatori per il riscaldamento/raffrescamento, e una caldaia a gas collegata a termosifoni.

Alla cantina si accede tramite vano scala condominiale o dalla corte esterna, tramite un androne, sempre condominiale. E' composta da un unico vano cieco, rifinito e completo in ogni sua parte, con impianto elettrico funzionante.

Il vano garage, adiacente alla cantina, ha accesso dalla corte condominiale per mezzo di saracinesca in alluminio, è completo e rifinito in ogni sua parte, con impianto elettrico funzionante.

In generale, lo stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari è molto buono.

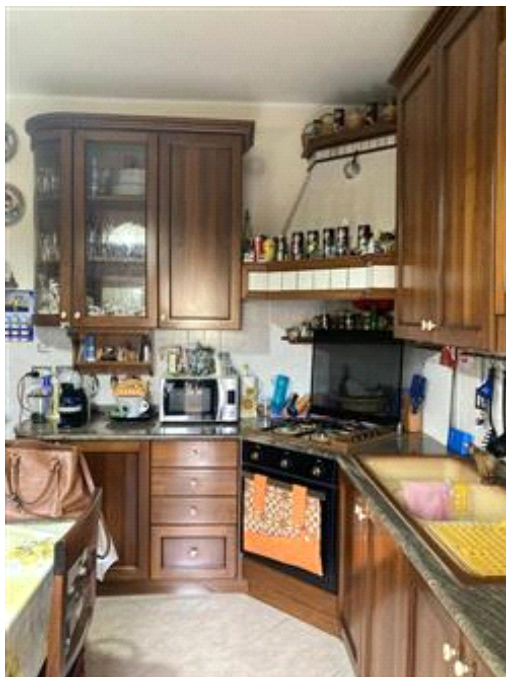
L'unità immobiliare abitativa non è presente al Catasto Energetico dei Fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala C, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 993 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE ZAPPARDINO, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/10/2001 Pratica n. 296182 in atti dal 15/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3318.1/2001)
Coerenze: Con corte condominiale per due lati, unità immobiliare altra ditta e spazi condominiali per altri due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.





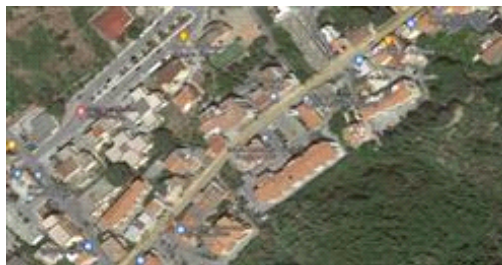
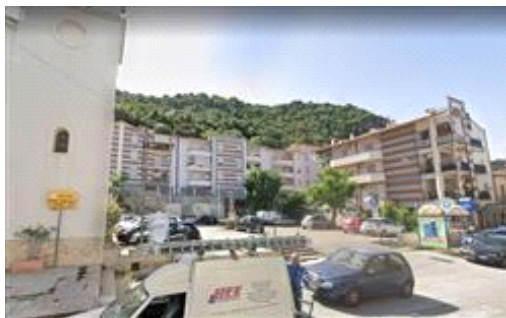
Cucina abitabile



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono i più importanti centri limitrofi sono Patti, Barcellona Pozzo di Gotto e Milazzo verso est, Capo d'Orlando e S. Agata di Militello verso ovest). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.




SERVIZI

cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
palestra
parco giochi
polizia
spazi verde

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★




supermercato nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,7 km nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sotto della media 

esposizione: nella media 

luminosità: nella media 

panoramicità: nella media 

impianti tecnici: nella media 

stato di manutenzione generale: nella media 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è composto da un appartamento di circa mq 104,00 posto a piano terra, un locale cantina di circa mq 10,00 mq e un vano garage di mq 22,15 posti a piano seminterrato, e facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, totalmente libero lato mare e totalmente interrato lato monte, e copertura a tetto con falde inclinate.


L'appartamento, al quale si può accedere sia tramite il portone condominiale sul lato sud, che immette in un androne ove vi sono il vano scala e l'ascensore, sia attraverso la corte esclusiva della stessa unità immobiliare posta sul lato nord, è costituita da cucina abitabile di mq 13,84, soggiorno-pranzo di 14,70 mq circa con balcone/terrazzino lato ovest di mq 7,70, bagno di mq 5,95, una camera da letto di mq 10,40, una camera da letto di mq 13,61, un corridoio/disimpegno di 13,34 mq, wc di 5,35 mq dotato dei 4 pezzi e di scaldabagno elettrico, una camera di 8,03 mq. L'altezza utile interna media è di m 2,75. Tutti i locali sono aerilluminati dall'esterno, con balconi e finestre. Il portone d'ingresso è blindato, gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc e dotati di zanzariere; le porte interne sono in legno massello. I pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono realizzati con mattonelle in materiale ceramico. Le stanze sono intonacate, rifinite e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi e funzionanti. Sono presenti dei condizionatori per il riscaldamento/raffrescamento, e una caldaia a gas collegata a termosifoni.


In generale, lo stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari sono molto buoni.


L'unità immobiliare abitativa non è presente al Catasto Energetico dei Fabbricati.


Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio. dotati di zanzariere al di sopra della media 

infissi interni: a battente realizzati in legno massello nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. Portoncino blindato al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica nella media 



Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : Citofono	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : pompe di calore con diffusori in split	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : caldaia i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

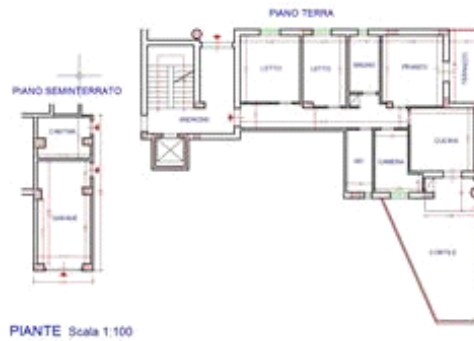
Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : soletta in cemento armato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	104,62	x	100 %	=	104,62
Balcone/Terrazzo	7,69	x	30 %	=	2,31
Corte a livello	31,01	x	10 %	=	3,10
Totale:	143,32				110,03

**ACCESSORI:****cantina**, composto da unico vano cieco, identificato con il numero 8.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 993 sub. 36 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA NAZIONALE ZAPPARDINO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/10/2001 Pratica n. 296182 in atti dal 15/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3318.1/2001)
Coerenze: Lato nord con vano garage sub 24 stessa ditta, per i restanti lati con spazi condominiali



Alla cantina si accede tramite vano scala condominiale o dalla corte esterna, tramite un androne, sempre condominiale. E' composta da un unico vano cieco, rifinito e completo in ogni sua parte, con impianto elettrico funzionante.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	10,00	x	20 %	=	2,00
Totale:	10,00				2,00

box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero 9.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 993 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE ZAPPARDINO , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/10/2001 Pratica n. 296182 in atti dal 15/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3318.1/2001)
Coerenze: A nord ed est con corte condominiale, a sud con cantina sub 36 stessa ditta, a ovest con spazio condominiale

Il vano garage, adiacente alla cantina, ha accesso dalla corte condominiale per mezzo di saracinesca in alluminio, è completo e rifinito in ogni sua parte, con impianto elettrico funzionante.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	22,15	x	50 %	=	11,08
Totale:	22,15				11,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare ed in particolare: - alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo (trattasi di abitazione di "tipo civile" con accessori); - alla sua ubicazione (il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in esame, è sito nella contrada Gliaca di Piraino, zona turistico-balneare); - al suo stato di conservazione; - alla distribuzione dei vani; - alla sua esposizione; consentono di stabilire per l'unità immobiliare in oggetto, ipotizzata in condizioni ordinarie, al netto di oneri, pesi e conforme alla normativa urbanistica/strutturale, un valore unitario di 1.000,00 €/mq (coincidente con il valor medio dell'intervallo OMI per le "abitazioni civili").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **123.103,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 123.103,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 123.103,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



La stima viene effettuata "a corpo" e secondo l'aspetto economico o criterio del "Valore di mercato", utilizzando il procedimento " Sintetico- Comparativo". Tale metodo di stima, detto anche per "confronto dei valori unitari", consiste nello stabilire il valore di mercato dell'immobile tramite la preventiva conoscenza del maggior numero possibile di valori unitari di immobili più o meno simili a quello da stimare, sia per caratteristiche tipologico-costruttive che di ubicazione e destinazione urbanistica. La stima viene eseguita in base all'usuale parametro tecnico adoperato nelle compravendite immobiliari, e cioè in base ai mq di superficie commerciale dell'immobile.

Per superficie commerciale di un immobile si intende la superficie corrispondente all'intera proprietà immobiliare, cioè l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei muri divisorii interni e considerando per metà i muri di confine con immobili e parti comuni confinanti; all'area così calcolata, si sommano poi le superfici relative alle eventuali pertinenze ed accessori dell'immobile, opportunamente ridotte dai relativi coefficienti di destinazione e/o uso.

Per la determinazione dal valore unitario di riferimento nella stima, si è eseguita un'accurata indagine di mercato, facendo riferimento a diverse fonti di informazione ed Osservatori vari del settore, fra i quali: Agenzie immobiliari di rilevanza locale, operatori ed esperti locali del settore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Piraino, agenzie: presenti nel Comune di Piraino, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari, ed inoltre: software Stimatrixcity

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,03	13,08	123.103,00	123.103,00
				123.103,00 €	123.103,00 €

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: **€ 123.103,00**

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:	€ 123.103,00

data 10/10/2022

il tecnico incaricato
ING. RUBINA CERASO

