

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca MPS Gestione Crediti S.p.a.**

N. Gen. Rep. **000155/09**

Giudice Dr. **C. Zappalà**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Rosa Antonuccio*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 501*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina*  
*C.F. NTNRS062L46F15NP*

*con studio in Messina (Messina) via C. Pompea Paradiso 75*  
*telefono: 090359850*  
*cellulare: 3475238876*  
*fax: 090359850*  
*email: anto.0607@libero.it*

**Beni in Saponara (Messina) via L. Sciascia n.18**

**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Garage piano terra sito in Saponara (Messina) frazione Saponara superiore via L. Sciascia n.18.

Si tratta di un locale posto al piano terra (garage) di un edificio a tre elevazioni fuori terra più sottotetto.

Al Garage vi si accede dallo spazio esterno di pertinenza dell'edificio mediante un grande portone a libro in ferro verniciato. Al predetto locale è annesso un piccolo vano cantinato utilizzato come lavanderia cui si accede attraverso una piccola rampa di gradini. Il Garage ha altezza utile di ml 4,60ca, ed è anche collegato con l'appartamento posto al piano rialzato tramite una rampa di gradini ed una porta in alluminio preverniciato, posto al piano terra e cantinato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **58,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 4 mappale 1400 subalterno 2, categoria c2, classe 6, composto da vani 178 mq, posto al piano terra, - rendita: € 110,32.

Coerenze: a Sud Est con part 1366, a Nord, Ovest e Sud con area di pertinenza stessa ditta

**A.1. Cantina:**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano terra sito in Saponara (Messina) frazione Saponara superiore via L. Sciascia n.18.

Si tratta di un appartamento posto al piano rialzato, di un edificio a tre elevazioni fuori terra più sottotetto. L'edificio è all'interno di uno spazio di pertinenza al quale si accede attraverso un cancello scorrevole in ferro anche con le autovetture. L'androne ha un portoncino in alluminio preverniciato bianco ed il pavimento è di marmo rosso fiammato così come i gradini delle scale che hanno ringhiera in ferro battuto. Da questo vano si accede ai tre appartamenti ed al sottotetto. L'edificio al piano terra e piano primo, internamente è rifinito in tutte le parti, mentre, risulta al rustico nelle altre due elevazioni (secondo piano e sottotetto) ed all'esterno del piano primo.

L'appartamento al piano terra, che ha un'altezza utile interna pari a circa ml 3,44 al Catasto urbano risulta identificato come magazzino, invece è composto da ampio soggiorno cucina, una camera da letto ed un servizio igienico. Le aperture verso la strada sono dotate di saracinesche in lamiera zincata, mentre gli infissi sono in alluminio preverniciato colore bianco, le porte interne sono in legno tamburato noce chiaro mentre il portoncino di ingresso dal quale si accede attraverso il piccolo vano scala è rivestito con un pannello di legno massello noce scuro: lo stesso portoncino è del tipo corazzato. Le pitture interne sono chiare del tipo lavabile, il wc è dotato di lavabo, bidet, doccia e vaso: l'altezza del rivestimento è pari a ml 2,00 ca con piastrelle di ceramica maiolicata colore grigio chiaro. Il pavimento è in monocottura grigio. La porta che collega il vano garage con l'appartamento è in alluminio preverniciato. Il Garage e l'appartamento sono su due livelli diversi collegati da una piccola rampa di gradini. L'appartamento è dotato di impianto elettrico realizzato in conformità alle norme ma privo di relativa certificazione. Non c'è impianto di riscaldamento, c'è l'impianto di videocitofono e di apertura automatica del cancello d'ingresso, posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **150,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 4 mappale 1400 subalterno 2, categoria c2, classe 6, composto da vani 178 mq, posto al piano terra, - rendita: € 110,32.

Coerenze: a Sud Est con part 1366, a Nord, Ovest e Sud con area di pertinenza stessa ditta

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di un edificio a tre elevazioni fuori terra più sottotetto ed un piccolo vano cantinato annesso al garage del piano terra, che si sviluppa su un terreno di pertinenza accessibile con le autovetture attraverso un cancello in ferro scorrevole dotato di dispositivo apri-cancello automatico, dal quale si accede al vano scala-androne attraverso una serie di gradini che arrivano al portoncino in alluminio preverniciato bianco. Il piano terra ed il primo piano risultano rifiniti, il piano secondo ed il sottotetto sono al rustico, sia in facciata che all'interno.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole le attrazioni storiche presenti sono: Saponara centro.  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5 ca).

### 3. STATO DI POSSESSO:

nella disponibilità dei proprietari

### 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:*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA**, contro [redacted]

[redacted] a firma di notaio Mria Flora Puglisi in data 11/06/2003 in data 13/06/2003 ai nn. 16550/2040

importo ipoteca: € 400.000

importo capitale: € 200.000

gravante su immobili: Saponara Fg.4 part.1400 sub2, sub3, sub4,sub5.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Padova a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO S.C.A.R.L.**, contro [redacted] con atto in data

10/12/2007 ai nn. 47721/13357

importo ipoteca: € 38.873,07

importo capitale: € 38.873,07

gravante su immobili: Saponara Fg.4 part1400 sub 2, sub3, sub4, sub5.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Padova a favore di **BANCA ANTON VENETA**, contro [redacted]

**Domenica**, con atto in data 08/10/2008 ai nn. 37308/6544

importo ipoteca: € 60.000

importo capitale: € 58.351,19

gravante su immobili: Saponara Fg.4 part.1400 sub 2-sub3-sub4-sub5.

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da pignoramento Tribunale di Messina a favore di [redacted]

[redacted] con atto in data 20/11/2006 ai nn. 48902/27319 -

quota di 1/2 del deposito Fg.4 part.1400 sub2, appartamento 1° piano part.1400 sub3, appartamento 2° piano part.1400 sub4, e appartamento 3° piano part.1400 sub5.

Pignoramento derivante da pignoramento a favore di Banca Antonveneta spa di Padova contro [redacted] con atto in data 05/06/2009 ai nn. 19650/13356 - gravante su immobili: Saponara Fg.4 part 1400 sub2, 1400 sub3, 1400 sub4 1400 sub5.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00  
Ulteriori avvertenze: Il presente lotto composto da due corpi attualmente collegati internamente (appartamento con garage) possono essere facilmente divisi e successivamente catastati separatamente.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietari da data antecedente il ventennio al 14/01/2010 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Filloramo Nicolino in data 30/10/1986 in data 25/11/1986 ai nn. 27792/23058 compravendita del terreno edificatorio (dove è stato costruito l'immobile): [redacted] vende ai [redacted] ed ai loro figli, in quote diverse, [redacted] e [redacted] Al Sig. [redacted] vende la quota maggiore pari al 33,34% [redacted] e [redacted] proprietari da data antecedente il ventennio al 14/01/2010 in forza di atto di divisione a firma di notaio Giovanni Basile in data 14/02/1989 trascritto a Messina in data 13/03/1989 ai nn. 6861/5746 con l'atto di divisione i conuigi [redacted] trasferiscono [redacted] l'intera proprietà del terreno (part.1149 Fg4 di are 5,47).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. n.2391 del 11.03.1989 e successive varianti** per lavori di costruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra intestata a [redacted]. Concessione Edilizia rilasciata in data 11/03/1989- n. prot. 2391

Riferito limitatamente a: Variante e sopraelevazione (con sottotetto)

**P.E. n. n.6410 del 12.07.1995** per lavori di sopraelevazione e costruzione sottotetto intestata a [redacted] Concessione Edilizia - Variante e Sopraelevazione- presentata in data 17/06/1995 rilasciata in data 12/07/1995- n. prot. 6410

Descrizione **Garage piano terra** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Garage piano terra sito in Saponara (Messina) frazione Saponara superiore via L. Sciascia n.18.

Si tratta di un locale posto al piano terra (garage) di un edificio a tre elevazioni fuori terra più sottotetto.

Al Garage vi si accede dallo spazio esterno di pertinenza dell'edificio mediante un grande portone a libro in ferro verniciato. Al predetto locale è annesso un piccolo vano cantinato utilizzato come lavanderia cui si accede attraverso una piccola rampa di gradini. Il Garage ha altezza utile di ml 4,60ca, ed è anche collegato con l'appartamento posto al piano rialzato tramite una rampa di gradini ed una porta in alluminio preverniciato, posto al piano terra e cantinato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **58,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 4 mappale 1400 subalterno 2, categoria c2, classe 6, composto da vani 178 mq, posto al piano terra, - rendita: € 110,32.

Coerenze: a Sud Est con part 1366, a Nord, Ovest e Sud con area di pertinenza stessa ditta  
L'edificio è stato costruito nel 1990-1995.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa ml 4,60 ca.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Assessoriale n.1110 del 07/12/2007 l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: volumetria consentita 2mc/mq

(si precisa che all'epoca del rilascio della concessione edilizia il PRG vigente, per l'area di ricadenza in questione, era zona B con indice di edificabilità 3mc/mq)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	58,40	1,00	58,40
	Sup. reale lorda	58,40		58,40

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati.

**Accessori:**

**A.1. Cantina:**

è posto al piano seminterrato, è composto da un piccolo vano utilizzato come lavanderia.

Sviluppa una superficie complessiva di 23,50

Destinazione urbanistica: cantina

Descrizione **appartamento piano terra** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano terra sito in Saponara (Messina) frazione Saponara superiore via L. Sciascia n.18.

Si tratta di un appartamento posto al piano rialzato, di un edificio a tre elevazioni fuori terra più sottotetto. L'edificio è all'interno di uno spazio di pertinenza al quale si accede attraverso un cancello scorrevole in ferro anche con le autovetture. L'androne ha un portoncino in alluminio preverniciato bianco ed il pavimento è di marmo rosso fiammato così come i gradini delle scale che hanno ringhiera in ferro battuto. Da questo vano si accede ai tre appartamenti ed al sottotetto. L'edificio al piano terra e piano primo, internamente è rifinito in tutte le parti, mentre, risulta al rustico nelle altre due elevazioni (secondo piano e sottotetto) ed all'esterno del piano primo.

L'appartamento al piano terra, che ha un'altezza utile interna pari a circa ml 3,44 al Catasto urbano risulta identificato come magazzino, invece è composto da ampio soggiorno cucina, una camera da letto ed un servizio igienico. Le aperture verso la strada sono dotate di saracinesche in lamiera zincata, mentre gli infissi sono in alluminio preverniciato colore bianco, le porte interne sono in legno tamburato noce chiaro mentre il portoncino di ingresso dal quale si accede attraverso il piccolo vano scala è rivestito di un pannello di legno massello noce scuro: lo stesso portoncino è del tipo corazzato. Le pitture interne sono chiare del tipo lavabile, il wc è dotato di lavabo, bidet, doccia e vaso: l'altezza del rivestimento è pari a ml 2,00 ca con piastrelle di ceramica maiolicata colore grigio chiaro. Il pavimento è in monocottura grigio. La porta che collega il vano garage con l'appartamento è in alluminio preverniciato. Il Garage e l'appartamento sono su due livelli diversi collegati da una piccola rampa di gradini. L'appartamento è dotato di impianto elettrico realizzato in conformità alle norme ma privo di relativa certificazione. Non c'è impianto di riscaldamento, c'è l'impianto di videocitofono e di apertura automatica del cancello d'ingresso. posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **150,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 4 mappale 1400 subalterno 2, categoria c2, classe 6, composto da vani 178 mq, posto al piano terra, - rendita: € 110,32.

Coerenze: a Sud Est con part 1366, a Nord, Ovest e Sud con area di pertinenza stessa ditta

L'edificio è stato costruito nel 1990-1995.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno, ha un'altezza interna di circa ml 3,44 ca.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00
	Sup. reale lorda	92,00		92,00

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone. Note: rifinita fino al primo piano

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati.
------------------------	--

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1. Criterio di Stima**

sintetico-comparativo

#### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di messina, ufficio tecnico di Saponara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sì, atti notarili della zona.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Garage piano terra

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage	58.40	€ 650.00	€ 37.960,00
- Valore corpo:			€ 37.960,00
- Valore accessori:			€ 6.700,00
- Valore complessivo intero:			€ 44.660,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 44.660,00

#### B. appartamento piano terra

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	92.00	€ 670.00	€ 61.640,00
- Valore corpo:			€ 61.640,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 61.640,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 61.640,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage piano terra con annesso cantina.	58,4	€ 44.660,00	€ 44.660,00
B	appartamento piano terra	150,4	€ 61.640,00	€ 61.640,00
			€ 106.300,00	€ 106.300,00

#### 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 15.945,00

- Riduzione monetaria: acquisizione certificati di conformità degli impianti

€ 2.000,00

- Riduzione monetaria: spese di regolarizzazione urbanistica cambio destinazione d'uso e spese tecniche relative

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità: si può facilmente dividere il garage dall'appartamento previa regolarizzazione urbanistica e catastale**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 86.855,00

**Che si arrotonda ad € 86.900,00 di cui:**

€ 36.500,00 - Garage

€ 50.400,00 - appartamento al Piano Terra

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**UFFICIO ESUCUZIONE IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE FORZATA**

promossa da:

**[REDACTED] + 3**

N. Gen. Rep. **0256/06**

Giudice Dr. **Carmelo BLATTI**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Dott. Emanuele Giuffrè  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 134  
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 171/76  
C.F. GFPMNL92A111254F - P.Iva 01633650831*

*con studio in Messina Viale Regina Margherita 59  
telefono: 090346019  
cellulare: 3356368450  
fax: 09059973  
email: emanuelgiuffre@hotmail.com*

**Beni in Saponara -Messina- Via Dante n. 21**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un appartamento sito in comune di Saponara - Via Dante n. 21-Messina, composto da ingresso soggiorno, n. 2 camere da letto, cucina, bagno e n.2 balconi.  
L'appartamento è posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **119,99** ( vedasi planimetria catastale allegata).  
Identificato in catasto: intestato a [REDACTED]  
foglio 8 mappale 1091 subalterno 2, categoria A2, classe 5, composto da vani 4,5, posto al piano I, - rendita: 88,31.  
Confina a Nord con via Dante, A Est e a Sud con proprietà di [REDACTED] e a Ovest con fabbricato di [REDACTED]  
Coerenze: la planimetria catastale rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi mentre gli identificativi catastali sono errati nella intestazione in quanto il fabbricato pervenuto al debitore esecutato per donazione dei propri genitori è erroneamente intestato al fratello Francesco.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Intero primo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra sito in Via Dante n. 21 del comune di Saponara (Me) composto da 4 vani più accessori. Nel catasto fabbricati di detto comune è identificato dal foglio 8 particella 1091 sub 2.  
Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.  
Servizi offerti dalla zona: scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (buono), municipio (buono).  
L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto dei sopralluoghi l'appartamento era adibito ad abitazione della famiglia del Sig. [REDACTED] nato [REDACTED], grazie a un contratto d'affitto (tipo 5 anni +5 anni rinnovabili.) stipulato in data 20/11/1997, antecedente a quella del pignoramento( Allegato B). All'atto dei sopralluoghi l'appartamento era ammobiliato, secondo quanto dichiarato dallo stesso conduttore, con mobili di sua proprietà.

**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: **Nessuna**  
4.2.2. Pignoramenti: **Nessuno**  
4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: la difformità riscontrata si limita nella distribuzione interna dei vani ma non ha comportato nessun aumento di volumetria. Tale variazione è già stata riportata nei documenti catastali e si evince nell'allegata planimetria catastale.  
Per l'immobile de quo non è stata accertata l'esistenza di dichiarazione agibilità o abitabilità.  
4.3.2. Conformità catastale: la planimetria catastale rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi mentre gli identificativi catastali sono errati nella intestazione in quanto il fabbricato, pervenuto al debitore esecutato per donazione dei propri genitori, è erroneamente intestato al fratello

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0.00



Nel complesso l'appartamento presenta caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati negli anni settanta con infissi interni e porta d'ingresso in legno tamburato o legno e vetri smerigliato di ordinaria fattura (foto 6-7-8); infissi esterni in metallo e vetri, protetti da avvolgibili in P.V.C. (foto n. 9-10); pavimenti in segato di marmo in tutti i vani (foto n. 11) tranne quello della cucina che è in piastrelle di ceramica monocottura (foto n. 12); i muri perimetrali, divisori ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati e tinteggiati a ducotone (foto n. 13-14); i muri perimetrali della cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica di discreta qualità (foto n. 15). Il vano bagno, ristrutturato da poco tempo, presenta elementi igienici, rivestimenti delle pareti e pavimento di ottima qualità (foto n. 16-17 e 18) e vasca con idromassaggio (foto n. 19).

I balconi che prospettano sulla Via Dante e su uno spazio di isolamento interno sono protetti da una ringhiera in ferro e presentano pavimenti in piastrelle di gres (foto n. 20-21-22 e 23).

Nel balcone che prospetta nello spazio di isolamento interno è realizzato un modesto sgabuzzino in ferro e vetri smerigliati (foto n. 24 e 25).

Nello stesso balcone è allocato anche un piccolo lavatoio (foto n. 26).

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, citofonico, gas metano e di un autonomo impianto di riscaldamento con elementi in alluminio (foto n. 9).

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento nel suo interno può definirsi discreto mentre mediocri appaiono le condizioni delle strutture esterne.

#### **Caratteristiche urbanistiche**

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Saponara adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 7 del 5 maggio 2005, l'immobile ricade in zona urbanistica "B1" residenziale di completamento con indice di edificabilità 2,00 mc/mq e altezza massima consentita di mt. 7,00 con 2 piani fuori terra.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Per procedere alla valutazione di un immobile è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetica comparativa che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare

### **8.2. Fonti di informazione**

Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, micro-zonizzazione del Comune di Saponara, agenzie immobiliari, osservatori del mercato, liberi professionisti e Notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

### 8.3. Valutazione del fabbricato

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 580,00 €/mq e 750,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto dell'accesso, dell'ubicazione, della appetibilità del bene, del discreto – sufficiente stato di manutenzione e conservazione, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Saponara, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 650,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo U. mq	Valore totale
A. appartamento	107,84	€ 650,00	€ 70.096,00

### 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:

€ 10.514,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Riduzione del valore del 12% per diminuita appetibilità del bene a causa dell'attuale stato di possesso (affitto).

€ 8.411,52

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 51.170,08