



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

Avv. Mike Bonomo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Santo Rocco Giovanni Di Salvo

CF:DSLSTR72C28F251I

con studio in SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME) via concerria 26

telefono: 3393595135

email: arch.disalvo@libero.it

PEC: santoroccogiovanni.disalvo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FALCONE Via Arturo Toscanini 1, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

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

appartamento di recente costruzione (2007) posto al piano secondo di un edificio per civili abitazioni sito nel comune di Falcone Via Arturo Toscanini n.1,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala unica condominiale, ha un'altezza interna di variabile oltre i 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1314 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 213,81 Euro, indirizzo catastale: Via Arturo Toscanini 1, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione n. 2778.1/2007 del 02/10/2007 pratica n. ME 0298144 in atti dal 02/10/2007
Coerenze: a nord con Via Arturo Toscanini, ed area condominiale; ad est con altra U.I.U., sub 12; a sud con altra U.I.U. sub. 10 e vano scale e ad ovest con predetta area condominiale (parcheggio)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 **appartamento**, composto da 4,5 vani.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.814,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.912,90
Data della valutazione:	26/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



Al momento del sopralluogo, l'immobile era abitato dalla sola signora Cambria Terranova Antonina. la stessa dichiarava di abitarci da sola e di non avere da tempo notizie del sig. Giunta Antonino

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 05/03/2008 a firma di Notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 15238/4855 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 169.500,00.

Importo capitale: 113.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita all'intero appartamento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, datato 21/09/2023 a firma di Avv. Nicola Andreazzi depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Patti, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario

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: €.**800,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**2.579,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile gode dello spazio condominiale esterno adibito a parcheggio auto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Fabbricato realizzato in forza della C.E. n.6/2006 del 15 Maggio 2006 rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Falcone, ai signori Donato Tindaro e Bonanno Antonina.

La concessione, è stata successivamente volturata alla Sirio Costruzioni S.r.l. che, ha venduto agli attuali proprietari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/2008), con atto stipulato il 05/03/2008 a firma di Notaio Giuseppina Bonanno da Patti ai nn. 15237 di repertorio, trascritto il 10/03/2008 a Messina ai nn. 6975.

Il titolo è riferito all'intero appartamento

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/2008), con atto stipulato il 05/03/2008 a firma di Notaio Giuseppina Bonanno da Patti ai nn. 15237 di repertorio, trascritto il 10/03/2008 a Messina ai nn. 6975.

Il titolo è riferito all'intero appartamento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (dal 04/03/1992 fino al 04/03/1992).

Il titolo è riferito solamente al terreno prima della costruzione dell'immobile

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/03/1992 fino al 02/08/2006), registrato il 02/09/1992 a Messina ai nn. 496/21, trascritto il 17/01/1994 a Messina ai nn. 1055.

Il titolo è riferito all'appartamento.

Non si rileva trascrizione della relativa accettazione d'eredità

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/03/1992 fino al 02/08/2006), registrato il 02/09/1992 a Messina ai nn. 496/21, trascritto il 17/01/1994 a Messina ai nn. 1055.

Il titolo è riferito all'appartamento.

Non si rileva trascrizione della relativa accettazione d'eredità

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2006 fino al 05/03/2008), con atto stipulato il 02/08/2006 a firma di Notaio Carmela Brigandì ai nn. 773/299 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a Messina ai nn. 18648.

Il titolo è riferito all'appartamento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comcessione Edilizia **N. C. E. 06/2006 - presentazione** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra in Via Arturo Toscanini, presentata il 24/10/2005 con il n. prot. 8577 di protocollo, rilasciata il 15/05/2006 con il n. 06/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato.

C. E. volturata alla ditta Sirio Costruzioni S.r.l. in data 22/11/2006 prot. n. 8871

Atto di cessione porzione di terreno privato a scomputo parziale di oneri **N. C.E. 06/2006 - atto di**



transazione, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra in Via Arturo Toscanini, presentata il 10/05/2006 con il n. rep. 540 di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato.

Cessione di porzione di terreno privato a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da versare per la realizzazione del fabbricato. Su detto terreno ceduto, il Comune di Falcone avrebbe dovuto realizzare la strada di piano in continuazione alla Via Arturo Toscanini.

Fine lavori **N. C.E. 06/2006 - fine lavori**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra in Via Arturo Toscanini, presentata il 05/10/2007 con il n. 8125 di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato

Autorizzazione Genio Civile di Messina **N. autorizzazione L. 64/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cotruzione di un fabbricato in c.a. a tre elevazioni fuori terra in Via Toscanini, rilasciata il 03/10/1998 con il n. 22354 di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato

Certificato di conformità delle opere strutturali realizzate ai sensi dell'art 28 L. 64/74 e art. 32 L.R. 7 del 19/5/2003 **N. certificato di Conformità** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cotruzione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra in Via Toscanini, rilasciata il 14/12/2007 con il n. 38334 di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato .

Certificato di conformità rilasciato dagli Uffici del Genio Civile di Messina a seguito della presentazione della relazione struttura ultimata da parte del D.L. in data 20/09/2007 e Certificato di Collaudo in 27/09/2007

Variante in corso d'opera **N. Variante alla C.E: n.06/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione interna .

Il titolo è riferito ai piani primo e secondo.

L'appartamento oggetto di perizia posto all'angolo nord/ovest del fabbricato, è stato interessato dalla realizzazione di un doppio servizio secondo la relazione tecnica con allegati presente nella pratica in archivio al Comune di Falcone.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1-B2 - Tessuto urbano esistente e di completamento edilizio, . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 16. Il titolo è riferito all'intero fabbricato. Notizie desunte dalla C. E. n. 06/2006 rilasciata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di soppalco laterocementizio ancorato alla struttura portante del fabbricato (normativa di riferimento: legge 64/74 - NTC 2018)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di autorizzazione all'Ufficio del Genio Civile di Messina competente per territorio

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti fissi: €.50,00
- prove sul calcestruzzo di cemento armato : €.500,00
- parcella professionista : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di piccolo soppalco

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- costo deposito Agenzia del Territorio: €.50,00
- parcella tecnico redattore DOCFA: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento oggetto di perizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un soppalco, mediante realizzazione di solaio laterocementizio all'interno di un vano indicato come ripostiglio e servizio igienico, tra l'estradosso del piano di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura dell'immobile. Detto Soppalco è servito da scala in legno all'interno del vano su cui affaccia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica C.I.L.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria: €.60,00
- parcella tecnico redattore : €.500,00
- marca da bollo: €.16,00



- sanzione per opera già ultimata : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediata

Questa situazione è riferita solamente a appartamento oggetto di perizia.

La realizzazione non regolare e non regolarizzata, per dimensioni e caratteristica (piccolissime dimensioni e altezza inferiore a 1,50 m) può essere considerata irrilevante ai fini urbanistici in quanto non realizza aumento di volume né di superficie e di facile regolarizzazione.

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

BENI IN FALCONE VIA ARTURO TOSCANINI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FALCONE Via Arturo Toscanini 1, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

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

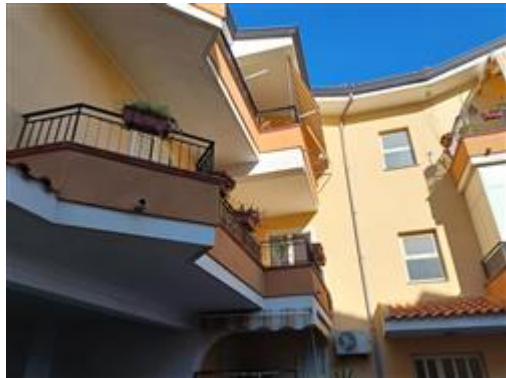
appartamento di recente costruzione (2007) posto al piano secondo di un edificio per civili abitazioni sito nel comune di Falcone Via Arturo Toscanini n.1,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala unica condominiale, ha un'altezza interna di variabile oltre i 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1314 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 213,81 Euro, indirizzo catastale: Via Arturo Toscanini 1, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione n. 2778.1/2007 del 02/10/2007 pratica n. ME 0298144 in atti dal 02/10/2007
Coerenze: a nord con Via Arturo Toscanini, ed area condominiale; ad est con altra U.I.U., sub 12; a sud con altra U.I.U. sub. 10 e vano scale e ad ovest con predetta area condominiale (parcheggio)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: laghetti di marinello, Santuario Madonan del Tindari zona di villeggiatura con ampie spiagge, lidi balneari e attrazioni .

SERVIZI

municipio
biblioteca
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.



ferrovia distante 450 m.
autostrada distante 1200 m.

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
buono 
nella media 
buono 
buono 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento fa parte di un edificio per civili abitazioni posto su 3 livelli fuori terra (P.T., P.1 e P.2). L'accesso è garantito attraverso un cortile interno posto sul lato sud che si raggiunge attraverso un'area privata posta ad ovest del fabbricato. La via Toscanini posta a nord, termina con detto fabbricato e su questa via si trovano gli affacci principali con ampi balconi.

Dal cortile interno sul lato sud, si accede ad una comoda e ampia scala condominiale che collega tutti i piani dell'edificio senza ascensore. L'appartamento oggetto di perizia, è posto al secondo piano dell'edificio, angolo nord/ovest. Sullo stesso piano si trovano altri 3 appartamenti che occupano gli altri angoli dell'edificio (nord/est, sud/est e sud/ovest).

L'edificio realizzato in struttura intelaiata in c.c.a. e solai laterocementizi, ad un esame visivo si trova in buone condizioni estetiche e strutturali, con tutti i parametri di finitura. Tutti gli spazi comuni sono rifiniti e chiusi, differenziando aree pubbliche e aree private condominiali. La scala di accesso è rifinita in ogni parte. Raggiunto il piano secondo (ultimo piano superiore dell'edificio), il portoncino d'ingresso all'appartamento si trova a sinistra lato nord. Varcata la soglia ci si immette in un soggiorno completamente rifinito e ammobiliato. L'intradosso del solaio di copertura del vano, come degli altri vani dello stesso appartamento non è orizzontale ma inclinato corrispondendo alle falde di copertura che sono ben visibili dai prospetti esterni. A destra, rispetto al soggiorno, si trova un vano cucina con affaccio a nord sul terrazzo di piano facente parte dell'appartamento. Accanto alla cucina si trova un servizio igienico. A sinistra rispetto al soggiorno, con aperture su un piccolissimo vano disimpegno, separato con una porta dal soggiorno, vi sono gli altri tre vani dell'appartamento. Il più grande è il vano letto matrimoniale con affaccio su un balcone posto ad ovest. Accanto vi è un altro vano sempre con affaccio sul balcone posto ad ovest. Questo vano indicato nella planimetria catastale come vano rispostiglio, in sede di sopralluogo era rifinito e arredato come camera per letto singolo. l'ultimo vano dell'appartamento è un servizio igienico più grande rispetto al primo. Anche i servizi igienici sono completamente rifiniti e con i "pezzi" sanitari standard per le esigenze di una famiglia media. In sede di sopralluogo, ispezionando il vano camera letto singolo posto a nord/ovest, si rilevava la presenza di una scala in legno ben rifinita di accesso ad un piccolo vano soppalco posto sopra il servizio igienico e il disimpegno. Detto soppalco è realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato ed ancorato alla struttura dell'edificio. Dalle pratiche visionate presso l'ufficio tecnico del comune di Falcone si è rilevato che la realizzazione di detto soppalco non è assentita da nessuna pratica edilizia o sismica.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: accesso alla proprietà comune realizzato in ferro. l'accesso alla proprietà comune dalla via Toscanini è chiuso da recinzione in ferro su muretti in blocchi di cemento e cancello in ferro. Su questo sono posti i primi citofoni condominiali
infissi esterni: realizzati in alluminio. infissi in alluminio del primo tipo a taglio termico (elemento plastico a separare l'alluminio esterno

nella media 
al di sopra della media 



dall'interno.

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato . porte interne all'appartamento in legno tamburato tipo da capitolato edilizio

buono 

manto di copertura: realizzato in coppi in cotto con coibentazione in non verificata . falde in laterocementizio con copertura in coppi in cotto del tipo industriale

buono 

pareti esterne: costruite in laterizzi forati con coibentazione in non visibile eventuale camera d'aria , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

al di sopra della media 

pavimentazione esterna: realizzata in manto bituminoso

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

ottimo 

plafoni: realizzati in plastica - vetro. plafoni condominiali in plastica. illuminazione interna appartamento in vetro

al di sopra della media 

portone di ingresso: portone vano scale realizzato in alluminio e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

al di sopra della media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. strato di finitura tipo "LIVIGNI" colore medio

al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in intero appartamento realizzato in intonaco cementizio. finitura colore delle pareti di tutti i vani ad esclusione dei vani letto con velature "artistiche" dello stesso colore. servizi igienici rifiniti con piastrelle. porzione di pareti del soggiorno risultano rivestite con materiale lapideo (piastrelle in pietra)

buono 

scale: scala condominiale con rivestimento in marmo. pareti vano scale rifinito con idropittura

buono 

Degli Impianti:

antenna collettiva: antenna satellitare conformità: non rilevabile. esternamente visibile un'unica antena sul torrino condominiale



antifurto: . non presente



antincendio: . non presente



ascensore: . non presente



citofonico: impianto condominiale conformità: certificato di conformità della ditta installatrice . impianto condominiale con doppio citofono sul cancello di separazione e chiusura area condominiale e strada pubblica e ingresso vano scale fabbricato

al di sopra della media 

condizionamento: pompe di calore con

nella media 



alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile. presenza di due split/pompe di calore nei vani soggiorno e letto matrimoniale

elettrico: incassato , la tensione è di 220V conformità: certificato di conformità senza numero del 06/12/2007 ditta Milone Francesco con sede in Via fornace 30 Falcone.

energia solare: non presente

fognatura: canalizzazione condominiale la reti di smaltimento è realizzata in rete fognaria con recapito in fognatura comunale conformità: allaccio realizzato con la realizzazione del fabbricato - certificato di conformità senza numero del 12/11/2007 ditta Rappazzo Andrea con sede in Falcone Via F. Faranda n.50

gas: sottotraccia con alimentazione a tipo di GAS non specificato conformità: certificato n.2019 A 2007 del 22/08/2007 ditta PULIAFICO SANDRO con sede in FURNARI Via libertà ang. Via Roma.

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: Certificato di conformità senza numero datato 122/11/2007 Ditta Rappazzo Andrea con sed ein Via F. Faranda 50 Falcone.. lo Stesso certificato riguarda l'impianto sanitario e fognario

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocementizio. presenza di umidità e muffe tra il pavimento del balcone nord e muretto di protezione dalle cadute al livello del battiscopa

copertura: a falde inclinate costruita in laterocemento

fondazioni: travi rovesce costruite in calcestruzzo di cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera

strutture verticali: costruite in calcestruzzo di cemento armato

scaie esterne: non presenti

scaie interne: a rampe parallele realizzate in calcestruzzo di cemento armato ; il servoscala è non presente

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

travi: costruite in calcestruzzo di cemento armato

nella media 



nella media 

nella media 

al di sotto della media 

al di sopra della media 

al di sopra della media 

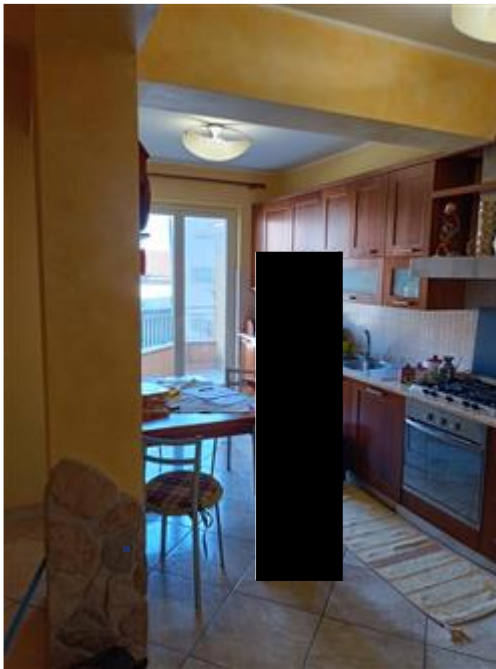
al di sopra della media 

nella media 

buono 

al di sopra della media 







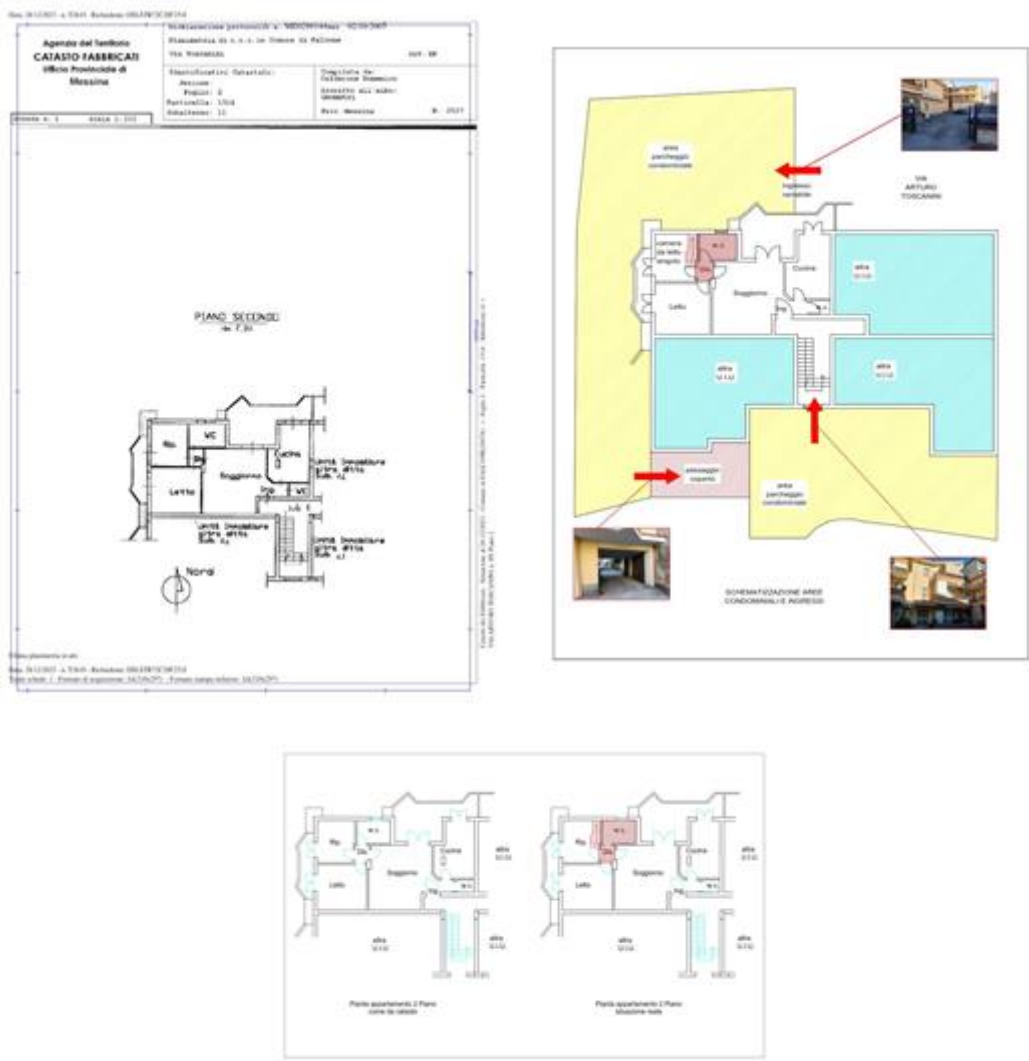
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	95,00				95,00





ACCESSORI:

appartamento, composto da 4,5 vani.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
balcone	1,00	x	10 %	=	0,10
Totale:	26,00				7,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata ai sensi del D.P.R. N.138 Ddel 23 Marzo 1998 allegato C comma 1 "Criteri per i gruppi R e P lettera C, la superficie dei balconi computata in mq. 26 è stata calcola a 30% per i primi 25 mq. e al 10% per il restante metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	900,00	=	85.500,00
Valore superficie accessori:	7,60	x	900,00	=	6.840,00
					92.340,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 92.340,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 92.340,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Allo scopo di determinare il reale valore di mercato del bene in oggetto, il criterio utilizzato per la valutazione è stato quello sintetico comparativo per confronto diretto. l'indagine, è stata quindi effettuata, attraverso ricerche di mercato sui prezzi di vendita di immobili simili per dimensioni e caratteristiche, per beni venduti nella stessa zona dell'immobile oggetto di perizia. Sono state esaminate le vendite di privati su piattaforma internet (siti di vendita tra privati) e le vendite di intermediari professionisti su internet (siti di agenzie immobiliari). in ultimo l'indagine è stata eseguita anche sulle vendite giudiziarie per lo stesso comune e comuni limitrofi.

E' stato preso come parametro di riferimento il valore medio tra la forbice 800,00-1000,00 euro al mq. La superficie di calcolo è quella desunta dalla planimetria catastale e controllata con alcune misure rilevate in sede di sopralluogo. Ai sensi del D.P.R. N.138 Ddel 23 Marzo 1998 allegato C, nella determinazione della superficie catastale delle unita immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie del piccolo soppalco interno alla camera da letto singola, avente altezza utile inferiore a 1,50 m, non è stata compresa nel computo della superficie catastale. Le misure complessive, dell'appartamento e dei balconi sono state arrotondate al mq.

Ai sensi dello stesso allegato C del D.P.R. n.138, comma 1 "Criteri per i gruppi R e P lettera C, la superficie commerciale lorda dei balconi computata in mq. 26 è stata calcola a 30% per i primi 25 mq. e al 10% per il restante metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Falcone, ed inoltre: siti internet specializzati in vendite immobiliari

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	95,00	7,60	92.340,00	92.340,00
				92.340,00 €	92.340,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.526,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.814,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 13.322,10**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.579,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.912,90**

data 26/04/2024

il tecnico incaricato
Santo Rocco Giovanni Di Salvo

