



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leviticus spv srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. Domenico Amaleo

CUSTODE:

Dott. Giovanni CAPILLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

BENEDETTO PARISI

CF: PRSBDT58H01F901T

con studio in NIZZA DI SICILIA (ME) VIA UMBERTO I, 413

telefono: 0942090108

fax: 0942090287

email: benpar.arch@gmail.com

PEC: benedetto.parisi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

14

box singolo a MESSINA VIA CACACE SNC, frazione CATARATTI, quartiere CATARATTI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene fa parte di un complesso edilizio in cemento armato a 5 elev. f.t. oltre seminterrato avente copertura a tetto a falde inclinate, costruito tra gli anni 2006 e 2010 che è ubicato in zona Territoriale omogenea "B4a" del vigente PRG di Messina, in un'area con insediamenti prettamente residenziali. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Comunale Catarratti è l'unica viabilità di collegamento con i principali snodi viari e con il centro abitato di Messina; La zona è quasi del tutto priva di parcheggi di quartiere come mancano quasi del tutto i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 1758 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 80, classe 07, consistenza 80 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: VIA CACACE N. SNC MESSINA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito tra l'anno 2007 ed il 2010.

24

appartamento a MESSINA VIA CACACE SNC, frazione CATARATTI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene fa parte di un complesso edilizio avente struttura portante in cemento armato a 4 elev. f.t. oltre seminterrato con copertura a tetto a falde inclinate, costruito tra gli anni 2006 e 2010 in un lotto di terreno libero ricadente in zona Territoriale omogenea "B4a" del vigente PRG di Messina ed in una zona caratterizzata da insediamenti prettamente residenziali. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Comunale Catarratti è l'unica viabilità di collegamento con i principali snodi viari e con il centro abitato di Messina; La zona è quasi del tutto priva di parcheggi di quartiere come mancano quasi del tutto i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 1758 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cacace, snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito tra l'anno 2007 ed il 2010.

41

appartamento a MESSINA VIA CACACE SNC, frazione CATARATTI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene fa parte di un complesso edilizio avente struttura portante in cemento armato a 4 elev. f.t. oltre seminterrato con copertura a tetto a falde inclinate, costruito tra gli anni 2006 e 2010 in un lotto di terreno libero ricadente in zona Territoriale omogenea "B4a" del vigente PRG di Messina ed in una zona caratterizzata da insediamenti prettamente residenziali. Il traffico nella zona è intenso in



quanto la Via Comunale Catarratti è l'unica viabilità di collegamento con i principali snodi viari e con il centro abitato di Messina; La zona è quasi del tutto priva di parcheggi di quartiere come mancano quasi del tutto i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Sottostrada, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 1758 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 93 mq, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Via Cacace, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito tra l'anno 2007 ed il 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 170.885,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.372,30
Data della valutazione:	20/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i singoli beni costituenti il lotto risultano così occupati:

Part. 1728 sub 14 - l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2016 stabilita attraverso accordo verbale e non è stato dato sapere l'ammontare del canone mensile corrisposto;

Part. 1728 sub 24 - l'immobile risulta occupato dalla
in forza di contratto di affitto tipo 4+4 per un importo mensile di € 280,00 stipulato il 01/12/2021 - non consegnato al sottoscritto CTU;

Part. 1728 sub 41 - l'immobile risulta occupato dall
in forza di contratto di affitto tipo 4+4 per un importo mensile di € ?? stipulato il ??? - non consegnato al sottoscritto CTU;

N.B: - I dati relativi alla data nella quale è iniziata la detenzione in locazione degli immobili testè descritti da parte dei rispettivi conduttori, nonché al riguardo della presenza o meno di contratto regolante l'affitto, sono informazioni assunte in sede di sopralluogo del 27/12/2022 (v. verbale di sopralluogo del 27/12/2022).

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MESSINA identificata al fg 111 part. 1758 sub 14 della superficie di 79,30, stipulato il 12/02/2010 a firma di Notaio Melchiorre Macrì Pellizzeri ai nn. 26722rep-8822rac di repertorio, registrato il 17/02/2010 a Messina ai nn. 1309-17, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di vincolo a parcheggio.

La formalità è riferita solamente a locale parcheggio sito a P.T. e identificato al catasto dei fabbricati del comune di Messina al foglio 111 part. 1758 sub 14

*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: Nessuna.**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Decreto ingiuntivo n.1003/2020 DEL 20/7/2020 RG 1445/2020 REP.1729/2020 DEL 20/7/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a tutti i beni di cui è composto il lotto

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:	€ 1.966,31
Ulteriori avvertenze:	

DETTAGLIO QUOTE PER SINGOLO IMMOBILE:

Part. 1758 sub 14 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 224,36**; Spese condom scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 124,36**; Millesimi cond.: **TAB. A: 16,69 -TAB. B e C: 8,35**

Part. 1758 sub 14 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 387,36**; Spese condom scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 185,36**; Millesimi cond.: **TAB. A: 30,70 -TAB. B e C: 25,59**

Part. 1758 sub 41 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.656,59**; Spese condom scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.656,59**; Millesimi cond.: **TAB. A: 29,72 -TAB. B e C: 39,48**

N.B.: Le superiori informazioni sono state assunte direttamente dall'Amministratore del CONDOMINIO "RESIDENCE LA NOCIARA" - C. Fisc. 97098130830, Via Cacace, 10 - 98149 Messina (ME) di che trattasi Sig. SPANO' BASCIO Francesco a mezzo PEC del 03 e 04 gennaio 2023

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2007), con atto stipulato il 12/10/2007 a firma di Notaio Macrì Pellizzeri Melchiorre

Il titolo è riferito a tutti i beni di cui è composto il lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia asseverata ai sensi della L.R. 17/94 N. **assev prot. n. 2/6795 del 05.12.2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di di due fabbricati a più elv. f.t. siti in località Cataratti, presentata il 05/12/2006 con il n. 2/6795 di protocollo, rilasciata il 08/11/2007 con il n. 2/7287 di protocollo, agibilità del 29/04/2010 con il n. perizia di conformità di protocollo.

Conformità edilizia e urbanistica con perizia tecnica giurata in data 29/04/2010 dall'Arch. De Domenico Giuseppe.

Il titolo è riferito a tutti i beni di cui è composto il lotto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4a

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

In capo al sub 14 sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare in oggetto è stata trasformata da box garage (vano unico di mq 79,30 s.u.) con asservimento permanente a parcheggio - giusto atto di costituzione di vincolo- ad appartamento composto da n° 3 vani oltre servizi. (normativa di riferimento: Legge 122/89 (legge Tognoli))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **ELIMINAZIONE SPONTANEA DELLE OPERE ABUSIVE** - E' possibile regolarizzare il bene mediante la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (demolizione delle tramezzature, degli impianti e dei pavimenti e successivo rifacimento delle parti di intonaci e pavimenti interessate dagli interventi) al fine di riportarlo ad unico vano con destinazione a parcheggio. N.B.: Per quanto riguarda le aperture verso l'esterno allo stato esistenti e dotate di infissi in alluminio a t.t. con vetrocamera 4-6-4 area, non necessita alcun adeguamento in quanto rispondenti a quelle previste in progetto.

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

Costi di regolarizzazione:

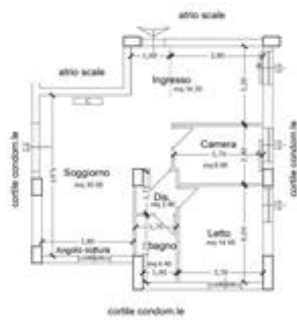


- Demolizione dei tramezzi interni - Disfacimento dei rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura- Dismissione pezzi igienici - Trasporto a rifiuto degli sfabbricati.: €15.000,00
- Rifacimento dei tratti di pavimentazione nei punti interessati dalla demolizione dei tramezzi e degli intonaci relativamente alle pareti oggetto di dismissione dei rivestimenti.: €2.500,00
- Documentazione tecnica da presentare al Comune di Messina al fine di legittimare l'intervento demolitorio volto a ripristinare lo stato legittimo del bene (CILA/SCIA/PdC in sanatoria) : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: I tempi di regolarizzazione del bene variano in ragione dell'ottenimento delle Autorizzazioni Com.li

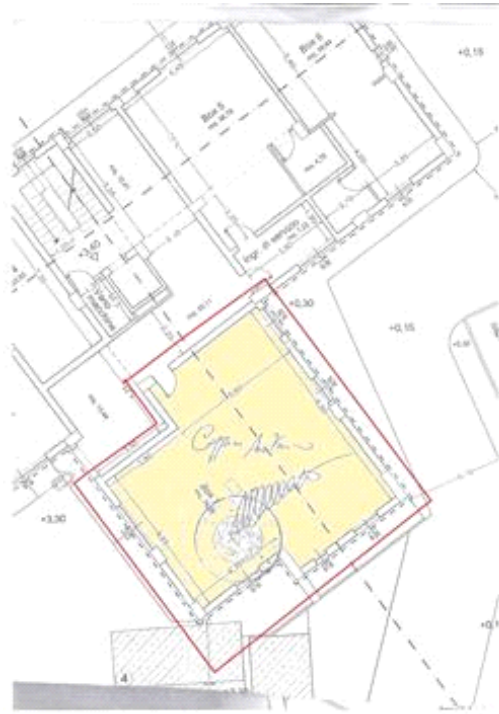
Questa situazione è riferita solamente a fg. 111 part. 1738 sub 14 piano terra.

N.B.:Al riguardo dell'aspetto sanzionatorio, l'eliminazione spontanea delle opere abusive ed il ripristino dello stato legittimo dell'immobile comporta la perdita del potere di applicazione di sanzioni pecuniarie (TAR Lombardia - Brescia - n. 1792 del 2016), che sono infatti alternative alla demolizione dell'abuso e al ripristino dello stato legittimo dell'immobile.



fg. 111 part. 1758 sub 14
PIANO S1 h=2,80m
superficie senza pareti mq 78,20

stato di fatto



Stato di progetto

CRITICITÀ: ALTA

In capo al sub 41 sono state rilevate le seguenti difformità: Locale originariamente con destinazione a deposito reso abitabile mediante la divisione interna dei vani e la realizzazione degli impianti elettrico, idrico ed igienico sanitario rispettivamente attestantesi alle condotte comunali ivi esistenti sia per gli approvvigionamenti che per lo smaltimento dei reflui fognari. (normativa di riferimento: Recupero abitativo LL.RR. n. 4/2003 e 16/2016 e ss.mm. e ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto di recupero ai fini abitativi del locale seminterrato destinato originariamente a deposito ai sensi delle LL.RR. 4/2003 - 16/2016 - 16/2022 art. 13 comma 58

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

Costi di regolarizzazione:

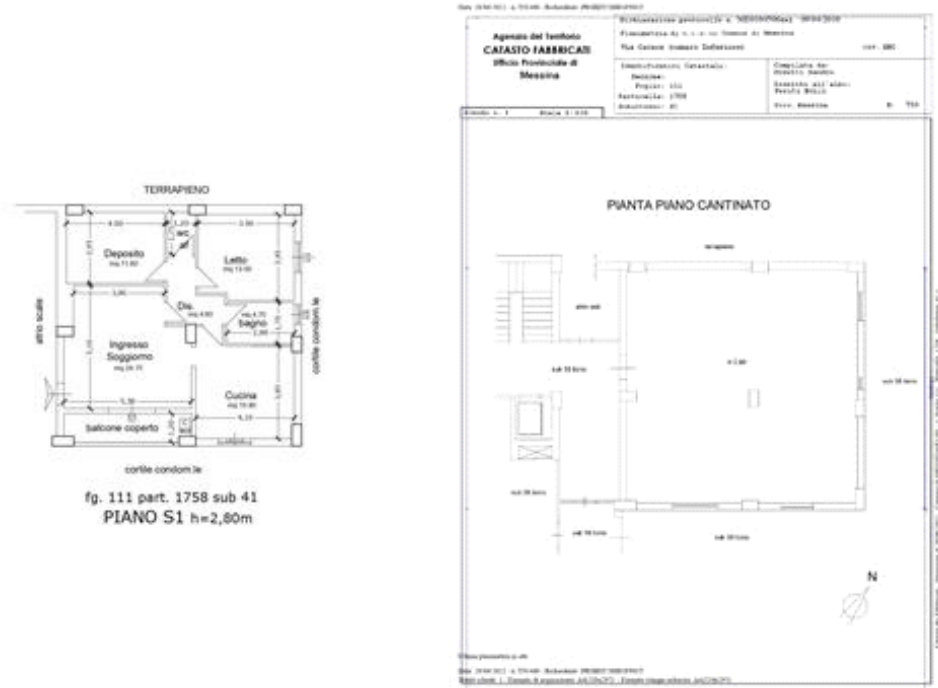
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: €2.500,00
- Contributo commisurato al costo di costruzione per le opere di nuova realizzazione: €2.500,00



- Versamento al comune di una somma pari al 10% del valore dei locali oggetto di recupero abitativo: €5.000,00
- Spese tecniche richiesta titoli abilitativi in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi quattro

Questa situazione è riferita solamente a Locale deposito - foglio 111 part.lla 1728 sub 41



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA CACACE SNC, FRAZIONE CATARATTI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 14

box singolo a MESSINA VIA CACACE SNC, frazione CATARATTI, quartiere CATARATTI per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene fa parte di un complesso edilizio in cemento armato a 5 elev. f.t. oltre seminterrato avente copertura a tetto a falde inclinate, costruito tra gli anni 2006 e 2010 che è ubicato in zona Territoriale omogenea "B4a" del vigente PRG di Messina, in un'area con insediamenti prettamente residenziali. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Comunale Catarratti è l'unica viabilità di collegamento con i principali snodi viari e con il centro abitato di Messina; La zona è quasi del tutto priva di parcheggi di quartiere come mancano quasi del tutto i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

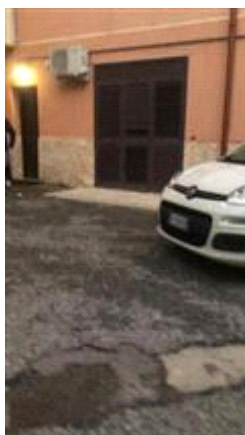


- foglio 111 particella 1758 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 80, classe 07, consistenza 80 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: VIA CACACE N. SNC MESSINA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito tra l'anno 2007 ed il 2010.

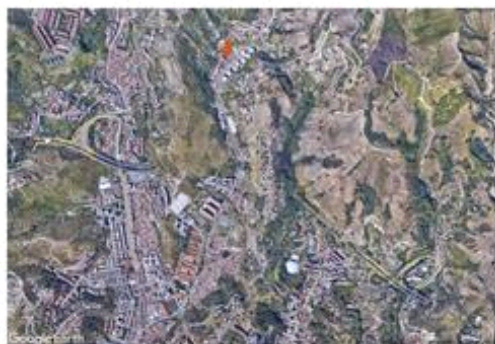


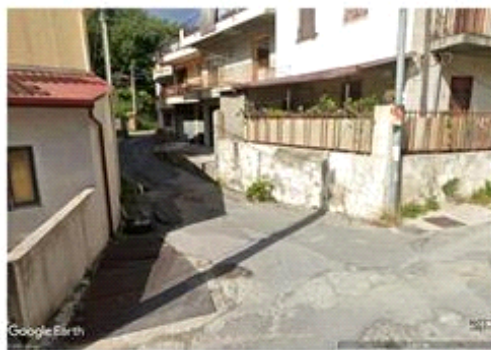
Vista lato Sud-Est



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 scarsi. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.





COLLEGAMENTI

autobus distante 500m - Linea 15 Cataratti/San Salvatore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 2 - Svincolo di Messina Centro	al di sopra della 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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra dal lato Sud-Ovest ed al piano rialzato dai lati Sud-Est e Nord-Est e confina con vano scala da un lato e cortile condominiale esterno dagli altri tre lati; L'accesso pedonale principale avviene dall'interno, immediatamente prossimo al portone principale del vano scala;

Gli infissi, da non sostituirsi a seguito dell'intervento di rimessa in pristino, sono in alluminio anodizzato di colore bianco con intercalati lastre di vetrocamera e protetti esternamente da persiane anch'esse in alluminio anodizzato di colore marrone.

L'attuale distribuzione interna, come da rilievo effettuato dal sottoscritto CTU, consta di un ingresso soggiorno con annesso angolo cottura di mq 30.00+16.20, un locale deposito di mq 8,90 e da, regolarmente disimpegnate dal resto della unità immobiliare, una camera da letto di mq 14.00 ed un bagno di mq 4.40 direttamente areato dall'esterno. N.B.: (le tramezzature determinanti tale distribuzione dovranno essere demolite a seguito dell'intervento di rimessa in pristino dello stato autorizzato)

Identificazione catastale:

foglio 111 particella 1758 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 80 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Cacace, snc, piano: Terra,





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che il bene in oggetto necessita interventi edilizi per riportarlo allo stato legittimo come da progetto e relativo certificato di conformità. La misurazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni. Il compendio in oggetto ha una superficie di mq 90,00. Il criterio di stima adottato, considerando il bene in oggetto, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che alla data odierna avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione con una pluralità di operatori economici. Il valore di mercato, esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq), si è ottenuto con il procedimento di stima sintetico-comparativa, che consiste nella determinazione del valore sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima

zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Le quotazioni medie di riferimento riguardano edifici nuovi o totalmente ristrutturati; a tali quotazioni vanno poi applicati dei coefficienti correttivi tenendo conto delle condizioni generali dei fabbricati (stato di conservazione, età, qualità) e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Gli indicatori di mercato utilizzati hanno fatto rilevare che per immobili a destinazione residenziale, nella quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, la quotazione media di riferimento (O.M.I. 1° sem. 2022) è



di €675,00/mq (box: € 550,00/€ 800,00). A tale valore sono stati applicati dei coefficienti correttivi, che tengono conto delle condizioni del fabbricato in cui l'immobile è ubicato e delle caratteristiche relative all'unità immobiliari (livello di piano, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione).

Pertanto, avremo:

- 1,00, che si riferisce all'età (1 -20 anni in stato normale);
- 1,05, che si riferisce all'affaccio (più affacci su spazi aperti);
- 0,90, che si riferisce al livello di piano (Piano Terra);
- 0,95, che si riferisce alle caratteristiche estetiche (finiture mediocri);
- 0,80, che si riferisce allo stato di locazione (locato a canone libero);
- 1,00, che si riferisce alle caratteristiche dimensionali;
- 1,00 che si riferisce alla conservazione (buono stato);
- 1,10, che si riferisce alla luminosità (molto luminoso);
- 1,00, che si riferisce alla presenza di riscaldamento (non influente).

Il valore precedente pertanto si trasforma in:

- €675,00/mq x 1.00 x 1.05 x 0.90 x 0.95 x 0.80 x 1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.00 = €533,26/mq;
DAL CHE, IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO È, IN CIFRA TONDA, DI €533,00/MQ.
Valore superficie principale: 90,00 x 533,00 = 47.970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.000,00**

BENI IN MESSINA VIA CACACE SNC, FRAZIONE CATARATTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 24

appartamento a MESSINA VIA CACACE SNC, frazione CATARATTI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene fa parte di un complesso edilizio avente struttura portante in cemento armato a 4 elev. f.t. oltre seminterrato con copertura a tetto a falde inclinate, costruito tra gli anni 2006 e 2010 in un lotto di terreno libero ricadente in zona Territoriale omogenea "B4a" del vigente PRG di Messina ed in una zona caratterizzata da insediamenti prettamente residenziali. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Comunale Catarratti è l'unica viabilità di collegamento con i principali snodi viari e con il centro abitato di Messina; La zona è quasi del tutto priva di parcheggi di quartiere come mancano quasi del tutto i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

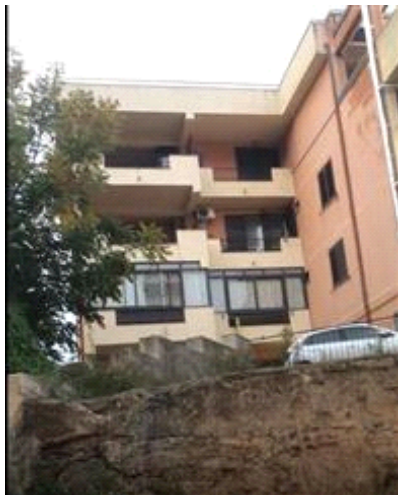
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 1758 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe



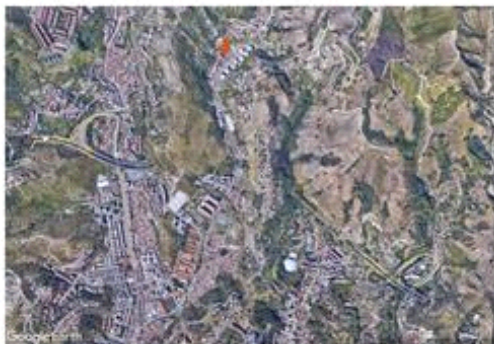
10, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cacace, snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito tra l'anno 2007 ed il 2010.



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 scarsi. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.



COLLEGAMENTI



autobus distante 500m - Linea 15 Cataratti/San Salvatore ottimo 


autostrada distante km 2 - Svincolo di Messina Centro al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 

esposizione: al di sopra della media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: al di sotto della media 

impianti tecnici: nella media 

stato di manutenzione generale: nella media 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

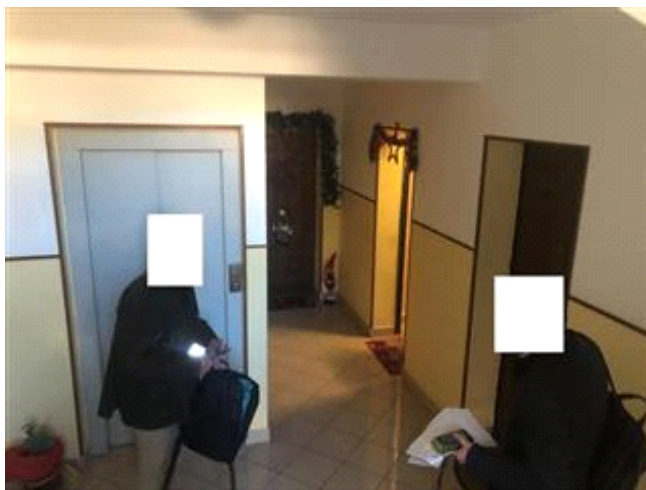
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Secondo, ha un'altezza interna di m 2,75 e confina con vano scala da un lato e unità immobiliari altre ditte per altri due lati, ha affaccio principale su cortile esterno condominiale ed è dotato di ascensore al piano;

Gli infissi, sono in alluminio anodizzato di colore bianco con intercalati lastre di vetrocamera e protetti esternamente da persiane anch'esse in alluminio anodizzato di colore marrone.

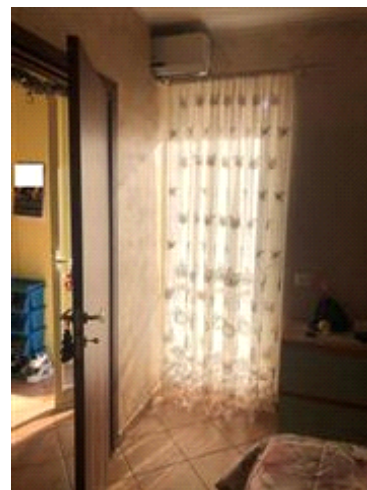
Tale monovano, come da rilievo effettuato dal sottoscritto CTU, ha la seguente distribuzione interna, un ingresso soggiorno (zona giorno) con annesso angolo cottura di mq 15.80 ed una zona notte di mq 13,05 oltre un bagno di mq 5.60 dotato di aereazione forzata.

Identificazione catastale:

foglio 111 particella 1758 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 41 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cacace, snc, piano: Terra,

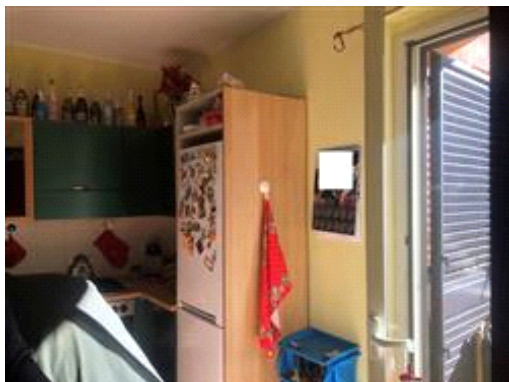


Ingresso al piano



Letto

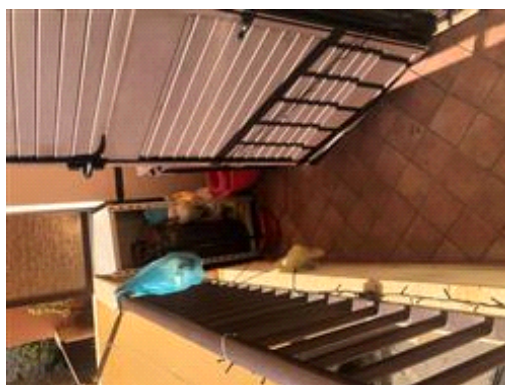




Pranzo soggiorno



Bagno



Balcone

CLASSE ENERGETICA:



[73.40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230111-083048-69329 registrata in data 11/01/2023

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La misurazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni. Il compendio in oggetto ha una superficie lorda di mq 42,70 (Tale superficie non comprende il piccolo balcone in quanto di modeste dimensioni). Il criterio di stima adottato, considerando il bene in oggetto, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che alla data odierna avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione con una pluralità di operatori economici. Il valore di mercato, esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq), si è ottenuto con il procedimento di stima sintetico-comparativa, che consiste nella determinazione del valore sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima

zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Le quotazioni medie di riferimento riguardano edifici nuovi o totalmente ristrutturati; a tali quotazioni vanno poi applicati dei coefficienti correttivi tenendo conto delle condizioni generali dei fabbricati (stato di



conservazione, età, qualità) e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Gli indicatori di mercato utilizzati hanno fatto rilevare che per immobili a destinazione residenziale, nella quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, la quotazione media di riferimento (O.M.I. 1° sem. 2022) è di €1.250,00/mq (box: € 1.500,00/€ 1.000,00). A tale valore sono stati applicati dei coefficienti correttivi, che tengono conto delle condizioni del fabbricato in cui l'immobile è ubicato e delle caratteristiche relative all'unità immobiliari (livello di piano, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione).

Pertanto, avremo:

- 1,00, che si riferisce all'età (1 -20 anni in stato normale);
- 1,05, che si riferisce all'affaccio (più affacci su spazi aperti);
- 0,95, che si riferisce al livello di piano (Piano Secondo);
- 0,95, che si riferisce alle caratteristiche estetiche (finiture mediocri);
- 0,80, che si riferisce allo stato di locazione (locato a canone libero);
- 1,00, che si riferisce alle caratteristiche dimensionali;
- 1,00 che si riferisce alla conservazione (buono stato);
- 1,05, che si riferisce alla luminosità (luminoso);
- 1,05, che si riferisce alla presenza di riscaldamento (non influente).

Il valore precedente pertanto si trasforma in:

€1.250,00/mq x 1,00 x 1,05 x 0,95 x 0,95 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,05= €1.044,76/mq;

DAL CHE, IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO È, IN CIFRA TONDA, DI €1.045,00/MQ.

Valore superficie principale: 42,70 x 1.045,00 = 44.621,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.000,00**

BENI IN MESSINA VIA CACACE SNC, FRAZIONE CATARATTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 41

appartamento a MESSINA VIA CACACE SNC, frazione CATARATTI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene fa parte di un complesso edilizio avente struttura portante in cemento armato a 4 elev. f.t. oltre seminterrato con copertura a tetto a falde inclinate, costruito tra gli anni 2006 e 2010 in un lotto di terreno libero ricadente in zona Territoriale omogenea "B4a" del vigente PRG di Messina ed in una zona caratterizzata da insediamenti prettamente residenziali. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Comunale Catarratti è l'unica viabilità di collegamento con i principali snodi viari e con il centro abitato di Messina; La zona è quasi del tutto priva di parcheggi di quartiere come mancano quasi del tutto i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Sottostrada, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:



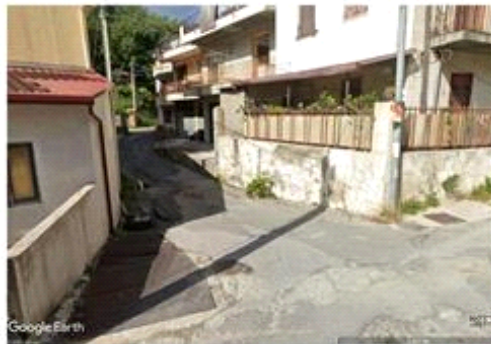
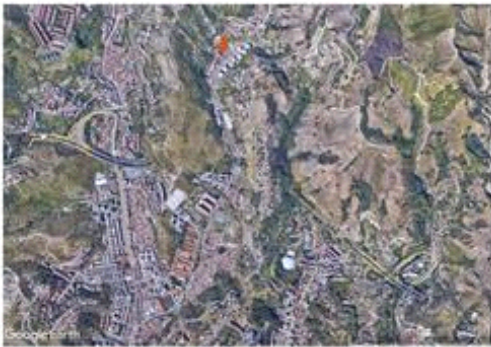
- foglio 111 particella 1758 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 93 mq, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Via Cacace, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito tra l'anno 2007 ed il 2010.



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 scarsi. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.



COLLEGAMENTI

autobus distante 500m - Linea 15 Cataratti/San Salvatore

ottimo



autostrada distante km 2 - Svincolo di Messina Centro

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

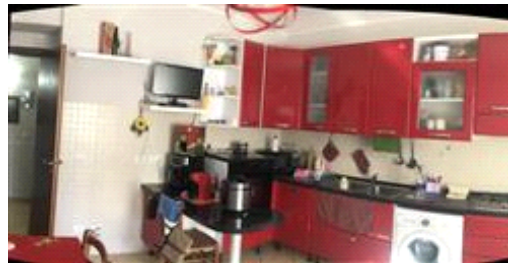
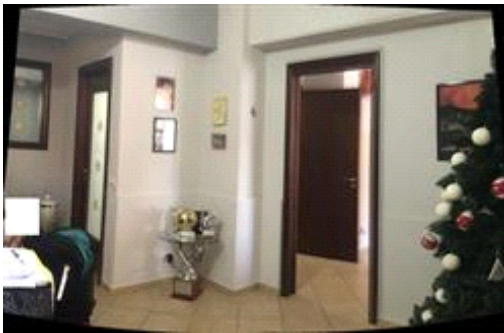
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Sottostrada, ha un'altezza interna di m 2,80 e confina con androne scala lato Sud-Ovest e cortile esterno condominiale dai lati Sud-Est e Nord-Est; L'accesso pedonale può avvenire sia dall'ampio portone posto a quota cortile esterno carrabile e quindi, facilmente accessibile anche ai soggetti diversamente abili come pure per il tramite della scala interna dotata di ascensore;

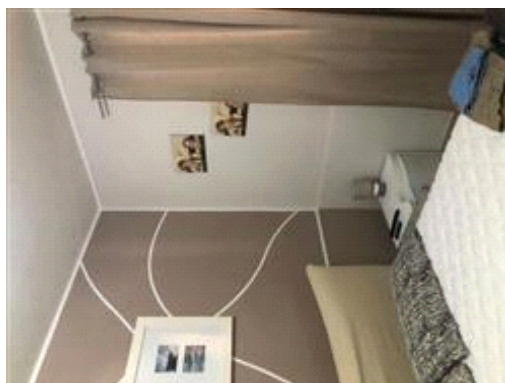
Le finiture sono caratterizzate da pavimenti (a tappeto) e zocchetto in ceramica, da porte interne in legno tamburato di ottima fattura e da infissi esterni in alluminio anodizzato dotati di vetrocamera aventi anta interna di colore avorio ed esterna a persiane di colore marrone.

La distribuzione interna è stata realizzata in tramezzi di laterizio forato da cm 8 e, come da rilievo effettuato dal sottoscritto CTU, consta allo stato attuale di un ingresso soggiorno di mq 24.15, un locale cucina di mq 15,80 e, regolarmente disimpegnate (disimp di mq 4,80) dal resto della unità immobiliare, da una camera da letto di mq 13.50 e da un deposito di mq 11,80, da un bagno di mq 4.75 e da un piccolo wc areato meccanicamente; La tamponatura esterna è anch'essa in laterizio forato da cm 15+8 con interposta camera d'area opportunamente coibentata.

Attuale identificazione catastale:

foglio 111 particella 1758 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 93 mq, superf catast. 103,00 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Cacace, snc, piano: S1





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La misurazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni. Il compendio in oggetto ha una superficie lorda di mq $93,00+7,35 = 100,35$ (Tale superficie comprende il piccolo balcone incassato direttamente accessibile dal soggiorno). Il criterio di stima adottato, considerando il bene in oggetto, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che alla data odierna avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione con una pluralità di operatori economici. Il valore di mercato, esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq), si è ottenuto con il procedimento di stima sintetico-comparativa, che consiste nella determinazione del valore sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Le quotazioni medie di riferimento riguardano edifici nuovi o totalmente ristrutturati; a tali quotazioni vanno poi applicati dei coefficienti correttivi tenendo conto delle condizioni generali dell'unità da stimare nonché della palazzina di riferimento (stato di conservazione, età, qualità) e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Gli indicatori di mercato utilizzati hanno fatto rilevare che per immobili a destinazione residenziale, nella quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, la quotazione media di riferimento (O.M.I. 1° sem. 2022) è di €1.250,00/mq (abitazioni di tipo civile: € 1.500,00/€ 1.000,00). A tale valore sono stati applicati dei coefficienti correttivi, che tengono conto delle condizioni del fabbricato in cui l'immobile è ubicato e delle caratteristiche relative all'unità immobiliari (livello di piano, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione).

Pertanto, avremo:

- 1,00, che si riferisce all'età (1 -20 anni in stato normale);
- 1,05, che si riferisce all'affaccio (più affacci su spazi aperti);
- 1,00, che si riferisce al livello di piano (Piano Sottostrada primo con due affacci a tutta altezza sul cortile condominiale);
- 0,95, che si riferisce alle caratteristiche estetiche (finiture mediocri);
- 0,80, che si riferisce allo stato di locazione (locato a canone libero);
- 1,00, che si riferisce alle caratteristiche dimensionali;
- 1,00 che si riferisce alla conservazione (buono stato);
- 1,05, che si riferisce alla luminosità (luminoso);
- 1,05, che si riferisce alla presenza di riscaldamento.



Il valore precedente pertanto si trasforma in:

€1.250,00/mq x 1.00 x 1.05 x 1,00 x 0.95 x 0.80 x 1.00 x 1.00 x 1.05 x 1.05= €1.099,74/mq;

DAL CHE, IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO È, IN CIFRA TONDA, DI €1.100,00/MQ.

Valore superficie principale: 100,35 x 1.110,00 = 110.385,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.385,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.385,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.385,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare AG. ENTR. - OMI 1° SEMESTRE 2022

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
14	box singolo	0,00	0,00	48.000,00	48.000,00
24	appartamento	0,00	0,00	45.000,00	45.000,00
41	appartamento	0,00	0,00	110.385,00	110.385,00
				203.385,00 €	203.385,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I corpi di fabbrica appartengono ad un unico proprietario e non sono quindi divisi in quote. Essi possono essere posti in vendita singolarmente così come identificati nel riepilogo della valutazione con i dovuti aggiustamenti (riduzioni e detrazioni) al riguardo dei costi, degli oneri, delle spese condominiali insolute,



etc, desunti per singolo cespite.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 32.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 170.885,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: € 8.544,25

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: € 1.966,31

Riduzione per arrotondamento: € 2,14

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 160.372,30

data 20/01/2023

il tecnico incaricato
BENEDETTO PARISI

