TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CheBanca! S.p.A.

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Danilo MAFFA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GRAZIELLA CAMA

CF:CMAGZL74P69F158I
con studio in MESSINA (ME) via Nicola Fabrizi n.71
telefono: 3474118552
email: grazia.cama@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a MESSINA Traversa numero n°40, quartiere Villa Lina, Giostra, della superficie commerciale di **127,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

L'unità immobiliare è sita in Messina, via Traversa, n.40, Rione Villa Lina. Il bene è inserito in un contesto urbano degradato costituito principalmente da fabbricati ad una sola elevazione f.t. dalle caratteristiche non omogenee e di natura ultra popolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t.Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 17 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 6, consistenza 83 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA N. 40 n. 42, piano: Terra, intestato a [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] derivante da Tipo mappale n.33203 del 16.02.2018, D.O.C.F.A. prot. n.ME0044611 del 02.03.2018.
  Coerenze: confina a NE con terreno particella 8, altra ditta; a Est con terreno particella 1033, stessa ditta e con fabbricato e corte, particella 18, altra ditta e con la via Traversa; a SO con fabbricato e corte, particella 25, altra ditta; a NO con stradella, particella 1032, stessa ditta.
- foglio 101 particella 1032 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: Via TRAVERSA N.40, derivante da Tipo mappale n.33203 del 16.02.2018; D.O.C.F.A. prot. n.ME0044611 del 02.03.2018.
  Coerenze: confina a Est con fabbricato e corte stessa ditta e ad Ovest con stradella.
- foglio 101 particella 1033 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4 mq, indirizzo catastale: Via TRAVERSA n. 40, intestato a [redacted] nato a MESSINA il [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] nata a PALMI il [redacted], derivante da Tipo mappale n.33203 del 16.02.2018, D.O.C.F.A. prot. n.ME0044611 del 02.03.2018.
  Coerenze: Confina a SE con fabbricato e corte particella 28, altra ditta; a NE e a SO con terreno particella1 7, stessa ditta; a Est con stradella.
  In atto l'area è occupato da un deposito delle dimensioni di circa 4 mq realizzato da altra ditta su terreno di proprietà [redacted]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**127,95 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.200,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 43.520,00**
Data della valutazione:	**26/03/2018**

[redacted]

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'interno del fabbricato è ricolmo di varie suppellettili come si evince dal rilievo fotografico di cui in allegato.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/02/2008 a firma di Notaio S. Santoro ai nn. rep. 25389/8950 di repertorio, iscritta il 03/03/2008 a Messina ai nn. 8745/1076, a favore di Micos Banca S.p.a., contro [redacted] e [redacted] nata a Palmi [redacted].
Importo ipoteca: 120.000,00.
Importo capitale: 80.000,00.
Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2016 a firma di corte d'appello di Messina ai nn. rep. 1176 di repertorio, trascritta il 17/06/2016 a Messina ai nn. 15428/11774, a favore di CheBanca! S.p.A., contro [redacted] nata a Palmi 17.05.1974, derivante da Atto di Pignoramento - Tribunale di Messina

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:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di Atto di c/v (dal 29/02/2008), con atto stipulato il 29/02/2008 a firma di Notaio Salvatore SANTORO ai nn. rep. 25388/8949 di repertorio, trascritto il 03/03/2008 ai nn. 8744/6204, in forza di Atto di c/v.
Atto di c/v da potere di [redacted] nata a Messina 27.10.1959 a favore di [redacted] in regime di comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 25/06/1990 fino al 29/02/2008), con atto stipulato il 25/06/1990 a firma di Notaio Lucio BERTARELLI ai nn. rep. 4266/807 di repertorio, registrato il 06/07/1990 a Roma ai nn. 34003 1v, trascritto il 11/07/1990 a Roma ai nn. 18544/15400, in forza di Atto di donazione.
Atto di Donazione da potere di [redacted] a favore di [redacted] A margine di detta formalità risulta annotazione n.2775/478 del 01.02.2011, derivante da atto del 21.12.2010 in notaio Donato CAZZATO di Padova, rep. n.285996/37870 "in data 10.12.2006 è deceduto in Padova senza lasciare testamento il Sig. [redacted] ... eredi legittimi sono il coniuge [redacted] per la quota di 3/9 ed i figli [redacted] per la quota ciascuno di 2/9 ciascuno; ... b) immobili esistenti ...; che la signora [redacted] è obbligata ai sensi dell'art. 737 c.c. a conferire ai coeredi l'immobile oggetto della donazione non essendone stata dispensata dal donante de cuius ; che la collazione dell'immobile deve avvenire per imputazione del suo valore alla porzione della donataria, ai sensi dell'art. 746 2 comma c.c., essendo stato il predetto immobile da costei aliebnato con atto in data 29.02.2008 ...; che la signora [redacted] ha chiesto di imputare nella sua quota ereditaria il valore dell'immobile già donatole dal de cuius con conseguente riduzione dei suoi diritti sul patrimonio del de cuius al momento dell'apertura della successione. Tanto premesso la Sig.ra [redacted] con il consenso di tutti gli altri coeredi, trattiene in via definitiva quanto donatale dal de cuius signor IRRERA Salvatore a titolo di straldio parziale della sua [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. n.b..
N.b. la ricerca condotta presso l'Archivio Urbanistica del Comune di Messina ha prodotto esito negativo. Trattasi di fabbricato costruito in epoca antecedente al 1967.

N. n.b..
N.b. la ricerca presso l'Archivio del Genio Civile di Messina ha prodotto esito negativo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante al P.R.G.-Rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n. 876 del 11/10/1993. Presa d'atto ex art. 4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona II fabbricato ricade in un'area dei Piani Particolareggiati di Risanamento (P.P.R.)_Ambito B "Giostra-Ritiro-Tremonti".. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.A._Ambito B, "Giostra-Ritiro-Tremonti"_Art. 30_Servizi di quartiere e verde_Zona QI, aree destinate alla realizzazione di asili.. Essendo decaduto il vincolo di cui all'Ambito B di Risanamento, in quanto non sono stati redatti gli idonei Piani Attuativi, in attesa dell'approvazione di una nuova variante al P.R.G.

vigente, in atto si può intervenire in tali zone, solo secondo quanto previsto dall'art.3 L.R. n.16/2016 in merito agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato riscontrato alcun certificato di idoneità sismica presso gli uffici preposti (normativa di riferimento: D. M. 14 gennaio 2008, L.n.64/74)
L'immobile risulta .
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la regolarizzazione del fabbricato in materia sismica: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate riguardano sia confini catastali della particella 17 riportati in mappa sia la diversa distribuzione interna della planimetria catastale. In merito alla mappa catastale, a seguito di idoneo rilievo topografico, si è rilevato che il confine Ovest della particella 17 con la strada S. Nicola risulta spostato rispetto all'estratto di mappa esistente, la strada S. Nicola presenta un allargamento in corrispondenza del fabbricato e della corte antistante il medesimo bene. Altresì, si è rilevato che una porzione di terreno di proprietà della ditta esecutata è di fatto occupata da un corpo fabbrica in muratura di pertinenza della ditta confinate a Est. Circa la sagoma del fabbricato, è emerso che la stessa non corrisponde a quella riportata in mappa, per via della diversa copertura che allo stato di fatto è a doppia falda in una parte e piana nella rimanente altra parte. Relativamente alla planimetria catastale si è rilevata la difformità della stessa con lo stato di fatto in quanto non è presente l'intera corte, sia quella in cemento antistante il fabbricato sia il giardino retrostante. Altresì, è emersa una diversa distribuzione interna in quanto non è presente il vano originario con accesso diretto al giardino retrostante il fabbricato, consistente in atto in una zona esterna con tettoia, raggiungibile dal vano Ingresso, giusto apertura di una nuova porta. In ultimo, si segnala la chiusura di un vano porta nel locale direttamente comunicante con la segnata Cucina. (normativa di riferimento: Normativa di riferimento: R.D.L. n.652 del 13.04.1939)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono state regolarizzate, previa autorizzazione del G.E., con la presentazione di varie pratiche catastali. In particolare, è stato presentato idoneo PREGEO, per il frazionamento dell'originaria particella 17 al fine di uniformare i confini catastali con lo stato di fatto. Previo deposito presso gli uffici del Comune di Messina, è stato approvato il tipo mappale con prot. n.33203/2018 con la costituzione della nuova particella 1032 (area di fatto occupata dalla sede stradale) e della particella 1033 (area urbana occupata dal corpo realizzato dalla ditta confinante). In seguito, con pratica di variazione catastale tipo DOCFA prot. n.ME0044611 di divisione e ampliamento sono state censite al N.C.E.U. le nuove particelle 1032 e 1033, altresì è stata aggiornata la planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione immobiliare.
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: N.A. P.R.G. Vigente_Ambito B di Risanamento_QI_Aree da destinare ad asili nido.scuole materne e scuole dell'obbligo.)
L'immobile risulta **conforme**..
Essendo decaduto il vincolo di cui all'Ambito B di Risanamento, in quanto non sono stati redatti gli idonei Piani Attuativi, in attesa dell'approvazione di una nuova variante al P.R.G. vigente, in atto si può intervenire in tali zone, solo secondo quanto previsto dall'art.3 L.R. n.16/2016 in merito agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA TRAVERSA NUMERO N°40, QUARTIERE VILLA LINA, GIOSTRA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MESSINA Traversa numero n°40, quartiere Villa Lina, Giostra, della superficie commerciale di **127,95** mq per la quota di:

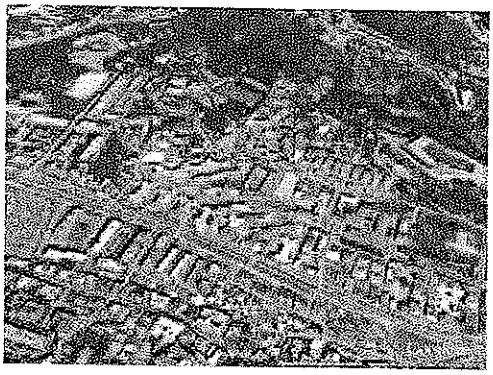
- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted])

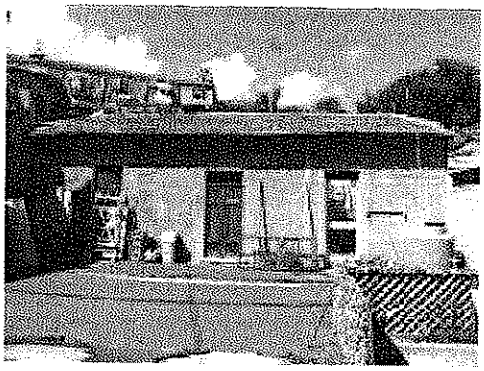
L'unità immobiliare è sita in Messina, via Traversa, n.40, Rione Villa Lina. Il bene è inserito in un contesto urbano degradato costituito principalmente da fabbricati ad una sola elevazione f.t. dalle caratteristiche non omogenee e di natura ultra popolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t.Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 17 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 6, consistenza 83 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA N. 40 n. 42, piano: Terra, intestato a [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted], derivante da Tipo mappale n.33203 del 16.02.2018, D.O.C.F.A. prot. n.ME0044611 del 02.03.2018.
  Coerenze: confina a NE con terreno particella 8, altra ditta; a Est con terreno particella 1033, stessa ditta e con fabbricato e corte, particella 18, altra ditta e con la via Traversa; a SO con fabbricato e corte, particella 25, altra ditta; a NO con stradella, particella 1032, stessa ditta.
- foglio 101 particella 1032 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: Via TRAVERSA N.40, derivante da Tipo mappale n.33203 del 16.02.2018; D.O.C.F.A. prot. n.ME0044611 del 02.03.2018.
  Coerenze: confina a Est con fabbricato e corte stessa ditta e ad Ovest con stradella.
- foglio 101 particella 1033 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4 mq, indirizzo catastale: Via TRAVERSA n. 40, intestato a [redacted] il 24.08.1970 in regime di comunione dei beni con [redacted] il 17.05.1974 , derivante da Tipo mappale n.33203 del 16.02.2018, D.O.C.F.A. prot. n.ME0044611 del 02.03.2018.
  Coerenze: Confina a SE con fabbricato e corte particella 28, altra ditta; a NE e a SO con terreno particella1 7, stessa ditta; a Est con stradella.
  In atto l'area è occupato da un deposito delle dimensioni di circa 4 mq realizzato da altra ditta su terreno di proprietà [redacted]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: n.c..

SERVIZI

centro commerciale ★★★★

municipio ★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 2 km dal raccordo autostradale ★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★★

esposizione: ★★

luminosità: ★★★★

panoramicità: ★★

impianti tecnici: ★★★

stato di manutenzione generale: ★★★

servizi: ★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si compone di un vano Ingresso direttamente collegato con un vano Cucina, di un locale Wc, di una Camera collegata con un retrostante vano, altresì di un vano esterno prostettante su un giardino. Il fabbricato ad una elevazione f.t. presenta una corte pianeggiante pavimentata in cls prospettante sull'Ingresso principale esposto a SO, nonché un giardino acclive esposto a NE dove si evidenzia la presenza dfi un muro di contenimento in muratura oltre il quale si delinea il confine di proprietà. Il fabbricato versa in uno stato di totale abbandono, numerose sono le criticità rilevate. La copertura a falda del tetto è realizzata con elementi in legno e manto in coppi, nel locale Wc il controsoffitto è crollato per le numerose infiltrazioni così come in molte altre parti dell'abitazione. Il vano esterno esposto sul giardino a NE si trova allo stato di rustico e l'intero bene di fatto è utilizzato come deposito di materiale edile e suppelletili varie.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a battente realizzato in legno

cancello: a doppio battente realizzato in legno

portone di ingresso: a battente singolo realizzato in ferro

infissi esterni: a battente realizzati in alluminio no taglio termico

pavimentazione interna: realizzata in monocottura

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in nessuna

rivestimento interno: posto in piastrelle realizzato in monocottura

Degli Impianti:

condizionamento:. n.b. l'immobile non è dotato di impianto di condizionamento.

gas:. n.b. l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

CLASSE ENERGETICA:

G

[228,26 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 02-2017 Prot. n. A1810842 registrata in data 08/01/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 17.Sub.1_Vani	81,00	x	100 %	=	81,00
Particella 17_Sub.1_Corte	309,00	x	15 %	=	46,35
Particella 1033	4,00	x	15 %	=	0,60
Totale:	**394,00**				**127,95**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/09/2017

Fonte di informazione: Notaio Federico LISI

Descrizione: Una villa di sei vani con corte di pertinenza, un locale sgombero ed un pollaio, nonché una piccola casa di due vani , il tutto in cattivo stato conservativo.

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie: 77

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 651,47 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (27/02/2018)

Valore minimo: 890,00

Valore massimo: 1.335,00

Grimaldi Barca immobiliare (27/02/2018)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili ad uso civile abitazione ubicati nella stessa area geografica in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Il procedimento del Market Comparation Approach (MCA) ha previsto l'analisi della rilevazione dei prezzi e delle molteplici caratteristiche possedute dai singoli immobili, in particolare sono state analizzate le caratteristiche immobiliari relative alla data di redazione dell'atto di compravendita, alla superficie principale, alla superficie della corte nonché allo stato di manutenzione. Dall'analisi del mercato immobiliare sono stati rilevati degli indici mercantili riportati nella tabella di riepilogo: il rapporto mercantile della superficie della corte, nonché il saggio di svalutazione dei prezzi di mercato . Tali indici sono necessari al fine di determinare i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari già citate, ovvero la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

La ricerca dei prezzi concernenti gli immobili comparabili è stata condotta presso la Conservatoria di Messina, in particolare è stato reperito un comparabile ubicato nella zona limitrofa al bene oggetto di stima, sito in Fondo Basile. Si tratta di un immobile similare con destinazione d'uso a civile abitazione, identificato con la lettera A, consistente in una casa indipendente di sei vani con corte di pertinenza, con locale sgombero ed un pollaio, nonché in una piccola casa di pertinenza di due vani, il tutto in cattivo stato conservativo (cfr. All.8_Ricerca di mercato).

Ai fini del calcolo del prezzo marginale per la caratteristica temporale, Data, si aggiorna il prezzo del contratto alla data attuale della valutazione, stimando un saggio di svalutazione annuale del prezzo di circa il 1%. Il prezzo marginale per la Data (euro) è stato calcolato secondo la formula ri (DAT)= ri*saggio/12 (i=A , comparabile).

La Superficie principale S1(mq) è stata determinata secondo la definizione della Superficie Esterna Lorda (SEL, Linee Guida ABI 2015). In particolare, avendo eseguito idoneo frazionamento per la rettifica della mappa e della planimetria catastale, ai fini della stima si è tenuto conto della particella 17 sub 1 (fabbricato con corte e giardino) e della particella 1033 (corte).

In merito alla particella 1033, cosiderato che il vano deposito, realizzato da altra ditta sulla proprietà del debitore, è da demolire in quanto non regolarizzabile trattandosi di cubatura non autorizzata e non sanabile, viste le previsioni del P.R.G. per la zona in oggetto, ai fini della stima si valuta la suddetta superficie come corte di pertinenza del fabbricato.

Il prezzo medio è calcolato come rapporto tra il prezzo reale della compravendita e la somma della superficie principale e di quella secondaria (corte), secondo la formula pri(S1)= pri/(S1+pc*Sc). In particolare, si assume per la corte il seguente rapporto mercantili per le pari a pc=0,15.

La tabella di valutazione aggiusta il prezzo del comparabile per ciascuna caratteristica immobiliare (data, superficie principale e corte). Nella fattispecie, il prezzo aggiustato si determina eseguendo il prodotto tra le differenze delle caratteristiche dell'u.i. oggetto di stima e quelle dei comparabili con il prezzo marginale di ciascuna caratteristica (cfr. All.9_Tabella di Valutazione).

Si assume che lo stato di manutenzione del comparabile, cattivo all'atto dell'acquisto, sia in

condizioni pur sempre migliori del bene oggetto di stima, giacchè in atto il tetto del bene in esame andrebbe rifatto per intero. Pertanto, si decurta bella tabella di valutazione il costo di una probabile ristrutturazione del tetto di cui sopra, stimando unn importo congruo di Euro 20.000,00.

In conclusione, si ritiene adeguato assumere quale migliore valore di mercato per il fabbricato e la sua corte (particelle 17 e 1033) il prezzo aggiustato pari a complessivi Euro 53.178,00.

In merito, alla particella 1032, in atto sede della stradella vicinale, si stima il valore della suddetta area ritenendo congruo un prezzo di mercato di 3,00 €/mq, pertanto si valutano complessivi € 21,00.

In definitiva, si ritiene adeguato assumere quale migliore valore di mercato per il fabbricato e la sua corte (particelle 17 sub.1 e 1033) e della stradella (particella 1032) il prezzo aggiustato pari a complessivi Euro 53.178,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**53.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 53.200,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 53.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto della destinazione urbanistica del terreno su cui ricade il bene oggetto di stima, considerando che il migliore degli usi in atto sia quello abitativo esistente, giacché il presunto esproprio dell'area si può considerare un'ipotesi lontana, vista la necessaria approvazione del nuovo strumento urbanistico e dei nuovi piani particolareggiati di recupero, si stima l'immobile ad uso residenziale.

La stima del prezzo di mercato è stata redatta secondo l'International Valuation Standards (IVS) che si configura come segue: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni. (ABI-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 14/12/2015, R.1.2.1).

In particolare: ... l'importo stimato ... si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il migliore prezzo che un venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere.

... un bene ... l'immobile va analizzato insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche economiche, giuridiche e di altra natura.

... verrebbe venduto ... si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. E' quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato.

... alla data della valutazione ... stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la vendita, non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe non essere adeguato o corretto.

... tra un acquirente consenziente ... si tratta di un acquirente che ha intenzione di comprarlo ma non

è costretto a farlo, non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo.

... un venditore ... il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato alle condizioni di mercato, per il migliore prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia.

... in condizioni di eguaglianza ... implica che le parti non abbiano fra loro un rapporto particolare o speciale . si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente.

... dopo un'adeguata promozione commerciale ... al fine di cedere il bene al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile, la durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni del mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di potenziali acquirenti.

... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa ... implica che entrambe le parti, il venditore e l'acquirente, siano bene informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data della valutazione.

... e senza costrizioni ... si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Gli International Valuation Standards (IVS) considerano tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile, il metodo del Market Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Tale metodo è basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili scambiati di recente e di prezzo noto e consiste nell'applicare una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnicoeconomiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: GRIMALDI, BARCA Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I._Osservatorio del Mercato Immobiliare_Agenzia del Territorio, ed inoltre: STIMATRIX CITY_Studio Tecnico Informatico_Ricerca Comparabili

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	villa singola	127,95	0,00	53.200,00	53.200,00
				53.200,00 €	**53.200,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Ai fini della comoda divisibilità del bene, vista la conformazione dello stesso si esprime un giudizio negativo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 2.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.200,00**

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:	**€. 7.680,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 43.520,00**

data 26/03/2018

il tecnico incaricato
GRAZIELLA CAMA