



TRIBUNALE DI MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2023

DEBITORE:

[REDACTED] S.N.C

GIUDICE:

DOTT. SSA CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2023

TECNICO INCARICATO:

Claudio Di Bella

CF:DBLCLD71C31F158Y

con studio in MESSINA (ME) via Santo agostino 11

telefono:3358429798 email: cdibella@tiscali.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento per civile abitazione
Via Nazionale, 39 Piano Primo Torregrotta (Me)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Nazionale, 39 – piano primo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Intestazione catastale appartamento:

Società' [REDACTED]

In Catasto fabbricati così distinto:

Appartamento: foglio 1 particella 56 sub 3, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano 1, Comune Torregrotta, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, superficie cat. mq. 197 rendita 504,84 Euro.

2. Stato di possesso

Bene: via Nazionale, 39 – piano primo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Nazionale, 39 - piano primo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Nazionale, 39 – piano primo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: Red Sea Spv s.r.l.

5. Comproprietari

Bene: via Nazionale, 39 – piano primo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Bene: via Nazionale, 39 – piano primo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Nazionale, 39 – piano primo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Nazionale, 39 – piano primo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: A

Prezzo da libero: € 134.500,00

Prezzo da occupato (riduzione 3%): € 130.450,00

LOTTO 1
Bene in Torregrotta (Messina)
Via Nazionale, 39 piano primo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento
risulta completa? SI

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

A. Appartamento sito in Torregrotta (Messina) Via Nazionale 39, posto al piano
primo di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED] Piena proprietà
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (appartamento):

Intestazione catastale:

Dati identificativi:

Foglio 1 particella 56 sub 3, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani,
superficie cat. mq. 197 rendita 504,84 Euro, Via Nazionale, piano 1, Comune
Torregrotta,.

Dati derivanti da:

- Variazione del 12/05/1994 in atti dal 29/10/1997 var dest del sub 3 da
lastrico solare ad abitazione, collegamento unita' afferenti (n.
9243.1/1994.
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.
- Costituzione del 23/06/1992 in atti dal 29/10/1997 (n. 11657.1/1992)

Confini:

A nord con terreno sottostante in ditta [REDACTED] est con fabbricato
[REDACTED] a sud con via Nazionale, ad ovest con terreno sottostante stessa ditta.

A nord con terreno
graziosa a sud con

Espropriazioni immobiliari N. 57/2023

Tecnico incaricato: Ing. Claudio Di Bella

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Risulta corretta l'intestazione catastale del bene.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, rispecchiando l'attuale distribuzione interna dell'appartamento.

Da regolarizzare la chiusura in alluminio e vetro realizzata sul balcone lato ovest.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale mista.

Caratteristiche zona: periferica, normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali e terziarie.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste.

Importanti centri limitrofi: non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: spiagge costa tirrenica.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A20 km. 8 , Stazione FS km. 1,3

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile ~~_____~~

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, iscritta il 16/02/2011 ai nn. 4895/762, [redacted] di [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/02/2011 numero di repertorio 15981/5318.

Ipoteca legale, iscritta il 11/11/2013 ai nn. 28667/2577, a favore di [redacted] sede Messina c [redacted] [redacted], derivante da ruolo esattoriale del 07/11/2013 numero di repertorio 903/2012.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 05/04/2023 ai nn. 9422/7352, a favore [redacted] di [redacted], derivante da Verbale di pignoramento immobili del 15/03/2023 numero di repertorio 854 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3. MISURE PENALI

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: da redigere, previa disponibilità del libretto di impianto

Indice di prestazione energetica: Da definire

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società 

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n° 1754 del 30.11.1992. Variante in corso d'opera alla concessione edilizia esitata dalla C.E.C., con parere favorevole, nella seduta del 18.01.1995 Verb. 17.

Certificato di collaudo depositato al Genio Civile di Messina in data 07.07.1994.

Certificato di conformità strutturale art. 28 Legge 02.02.74, n. 64 rilasciato dal Genio Civile di Messina in data 13.09.1994 prot. 24820/26731

Autorizzazione scarico reflui civili prot. 10431/07 del 21.06.2007.

Agibilità del 03 Luglio 2007.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 di completamento - Comprende le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA:

E' stata rilevata le seguenti difformità:

Chiusura parziale con struttura precaria in alluminio dim. metri 1,40 x 1,40 del balcone lato ovest.

La difformità è regolarizzabile mediante: Cila in sanatoria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Cila in sanatoria: € 2.500,00

8.3. CONFORMITÀ CATASTALE:

E' stata rilevata la seguente difformità:

Difformità tra planimetria catastale depositata e planimetria attuale (chiusura parziale balcone lato ovest)

La difformità è regolarizzabile mediante: Pratica Docfa

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica Docfa: € 500,00

DESCRIZIONE: APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

L'appartamento da stimare è ubicato nel Comune di Torregrotta (Me), Via Nazionale n° 39, ed è posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con copertura piana. L'accesso all'edificio avviene tramite un portone in alluminio e vetro, posto su via Nazionale n° 39, collegato all'androne ed alle scale condominiali.

Le condizioni generali di manutenzione esterne del fabbricato sono scarse, con necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria sui prospetti, nello specifico risultano ammalorati tutti gli aggetti esterni.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso su cui prospettano tre camere, due bagni, un disimpegno, il soggiorno, la cucina ed un ampio balcone, sviluppa una superficie commerciale di mq. 197,00 e presenta un'altezza interna di circa metri 2,75.

Dotazioni e rifiniture dell'immobile

Infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane in alluminio.

Porte interne in legno tamburato.

Porta d'ingresso del tipo blindato.

Pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate a ducotone.

Impianto elettrico sottotraccia da adeguare alle più recenti normative.

Impianto idrico sottotraccia con acqua calda sanitaria.

Impianto di riscaldamento con radiatori interni in alluminio e caldaia murale a gas.
Impianto di climatizzazione con pompe di calore nei vani cucina e camera da letto.
Contatore del gas posto al piano terra.
Condizioni generali interne: discreto stato manutentivo.

Calcolo della consistenza e della superficie commerciale

La consistenza dell'immobile è stata calcolata facendo riferimento alla superficie coperta lorda. Le pareti a confine con il vano scala sono state computate in ragione di $\frac{1}{2}$. La superficie totale lorda coperta risulta pari a mq. 184,00, la superficie del balcone, risulta pari a mq. 63,00.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda con quella degli spazi accessori, quest'ultima opportunamente corretta tramite dei coefficienti, da scegliere in base alle particolari caratteristiche in esame.

Essendo l'immobile posto al piano primo senza ascensore si considera un coefficiente di piano del 100%.

Per i balconi si adotta il coefficiente 35% fino a 25 mq., l'eccedenza viene calcolata al 10% ed avremo:

Superficie commerciale = $184,00 + 0,35 * 25,00 + 0,10 * 38 = \text{mq. } 196,55 = \text{mq. } 197,00$

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento	mq. 184,00	100%	mq. 184,00
Balcone	mq. 63,00	35%/10%	mq. 12,55
		Totale	mq. 196,55 = mq. 197,00

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

Per la stima dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata dall'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia delle Entrate) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso siti internet delle principali agenzie

immobiliari operanti nella zona. Tali valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, pervenendo così al valore più attendibile per il caso in esame.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Banca dati quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre anno 2022

Valore di mercato min (€/mq): 720,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Siti internet principali agenzie immobiliari operanti nella zona

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'analisi e il confronto dei dati raccolti porta ad assumere come valore medio di zona, valido nel caso in esame, la cifra di **€ 900,00/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $197,00 \times 900,00 = \mathbf{€ 177.300,00}$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

Descrizione	Importo
Ripristino balcone (Il ripristino della pensilina di copertura rimane a carico di tutte le unità immobiliari)	-16.000,00

Valore di mercato min (€/mq)

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 161.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 161.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Appartamento	197,00	0,00	161.300,00	161.300,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 158.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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

€ 23.745,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. -55,00

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 134.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (riduzione 3%):

€ 130.465 = € 130.450,00

Data 22/11/2023

Il Tecnico incaricato

Ing. Claudio Di Bella

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002 - Appartamento per civile abitazione
Via Nazionale, 39 Piano Secondo Torregrotta (Me)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Nazionale, 39 – piano secondo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 002 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Intestazione catastale appartamento:

Società: [redacted]
[redacted] – Proprietà per 1/1

In Catasto fabbricati così distinto:

Appartamento: foglio 1 particella 56 sub 4, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano 2, Comune Torregrotta, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, superficie cat. mq. 211 rendita 504,84 Euro.

2. Stato di possesso

Bene: via Nazionale, 39 – piano secondo -Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 002 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: B

Possesso: Occupato a titolo gratuito dal Sig. [redacted]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Nazionale, 39 – piano secondo -Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 002 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Nazionale, 39 – piano secondo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 002 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: B

Creditori Iscritti: Red Sea Spv s.r.l.

5. Comproprietari

Bene: via Nazionale, 39 – piano secondo -Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 002 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: B

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Bene: via Nazionale, 39 – piano secondo -Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 002 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: B

Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Nazionale, 39 – piano secondo - Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 002 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Nazionale, 39 – piano secondo -Torregrotta (Messina) – 98040

Lotto: 002 - Appartamento per civile abitazione

Corpo: B

Prezzo da libero: € 126.900,00

Prezzo da occupato (riduzione 3%): € 123.100,00

LOTTO 2

**Bene in Torregrotta (Messina)
Via Nazionale, 39 piano secondo**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento
risulta completa? SI

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

B. Appartamento sito in Torregrotta (Messina) Via Nazionale 39, posto al piano
secondo di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (appartamento):

Intestazione catastale:

Proprietà per 1/1.

Dati identificativi:

Foglio 1 particella 56 sub 4, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani,
superficie cat. mq. 211 rendita 504,84 Euro, Via Nazionale, piano 2, Comune
Torregrotta.

Dati derivanti da:

- Variazione del 12/05/1994 in atti dal 29/10/1997 var dest del sub 3 da lastrico
solare ad abitazione, collegamento unita' afferenti (n. 9243.1/1994).
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Confini:

A nord con terreno sottostante in ditta [redacted] ad est con fabbricato
[redacted] a sud con via Nazionale, ad ovest con terreno sottostante stessa ditta.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Risulta corretta l'intestazione catastale del bene.

Dai rilievi eseguiti la superficie catastale risulta di mq. 197,00, occorre eseguire una correzione dei dati catastali.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, rispecchiando l'attuale distribuzione interna dell'appartamento.

Da regolarizzare la chiusura in alluminio e vetro realizzata sul balcone lato ovest.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale mista.

Caratteristiche zona: periferica, normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali e terziarie.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste.

Importanti centri limitrofi: non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: spiagge costa tirrenica.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A20 km. 8 , Stazione FS km. 1,3
lato ovest.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato a titolo gratuito dal
dal Sig. Estollere Santo Giuseppe sino al 30 Settembre 2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.5. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.6. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.7. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.8. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.5 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 16/02/2011 ai nn. 4895/762, a favore di [redacted] di [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/02/2011 numero di repertorio 15981/5318.

Ipoteca legale, iscritta il 11/11/2013 ai nn. 28667/2577, a favore di [redacted] Messina [redacted] di [redacted] derivante da ruolo esattoriale del 07/11/2013 numero di repertorio 903/2012.

4.2.6 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 05/04/2023 ai nn. 9422/7352, a favore di [redacted] di [redacted] derivante da Verbale di pignoramento immobili del 15/03/2023 numero di repertorio 854 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina.

4.2.7. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.8 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3. MISURE PENALI

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non specificato
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: da redigere, previa disponibilità del libretto di impianto:	
Indice di prestazione energetica:	Da definire
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.3. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società [REDACTED]
23/06/1992).

6.4. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n° 1754 del 30.11.1992. Variante in corso d'opera alla concessione edilizia esitata dalla C.E.C., con parere favorevole, nella seduta del 18.01.1995 N. 17.

Espropriazioni immobiliari N. 57/2023

Certificato di collaudo depositato al Genio Civile di Messina in data 07.07.1994.

Certificato di conformità strutturale art. 28 Legge 02.02.74, n. 64 rilasciato dal Genio Civile di Messina in data 13.09.1994 prot. 24820/26731

Autorizzazione scarico reflui civili prot. 10431/07 del 21.06.2007.

Agibilità del 03 Luglio 2007.

Società O.E.L. Officina

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 di completamento - Comprende le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.4. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

18.11.1995 Verb. 37

Certificato di collaudo depositato

8.5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Certificato di conformità

E' stata rilevata le seguenti difformità:

Chiusura parziale con struttura precaria in alluminio dim. metri 1,40 x 1,40 del balcone lato ovest.

La difformità è regolarizzabile mediante: Cila in sanatoria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Cila in sanatoria: € 2.500,00

8.6. CONFORMITÀ CATASTALE.

Sono state rilevate la seguente difformità:

Dai rilievi eseguiti la superficie catastale risulta di mq. 197,00, occorre eseguire una correzione dei dati catastali.

Difformità tra planimetria catastale depositata e planimetria attuale (chiusura parziale balcone lato ovest)

La difformità è regolarizzabile mediante: Pratica Docfa

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica Docfa: € 500,00

DESCRIZIONE: APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO B

L'appartamento da stimare è ubicato nel Comune di Torregrotta (Me), Via Nazionale n° 39, ed è posto al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con copertura piana.

L'accesso all'edificio avviene tramite un portone in alluminio e vetro, posto su via Nazionale n° 39, collegato all'androne ed alle scale condominiali.

Le condizioni generali di manutenzione esterne del fabbricato sono scarse, con necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria sui prospetti, nello specifico risultano ammalorati tutti gli aggetti esterni.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso su cui prospettano tre camere, due bagni, un disimpegno, il soggiorno, la cucina ed un ampio balcone, sviluppa una superficie commerciale di mq. 197,00 e presenta un'altezza interna di circa metri 2,75.

Dotazioni e rifiniture dell'immobile

Infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane in alluminio.

Porte interne in legno tamburato.

Porta d'ingresso del tipo blindato.

Pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate a ducotone.

Impianto elettrico sottotraccia da adeguare alle più recenti normative.
Impianto idrico sottotraccia con acqua calda sanitaria.
Impianto di riscaldamento con radiatori interni in alluminio e caldaia murale a gas.
Impianto di climatizzazione con pompe di calore nei vani cucina e camera da letto.
Contatore del gas posto al piano terra.
Condizioni generali interne: discreto stato manutentivo.

Calcolo della consistenza e della superficie commerciale

La consistenza dell'immobile è stata calcolata facendo riferimento alla superficie coperta lorda. Le pareti a confine con il vano scala sono state computate in ragione di $\frac{1}{2}$.
La superficie totale lorda coperta risulta pari a mq. 184,00, la superficie del balcone, risulta pari a mq. 63,00.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda con quella degli spazi accessori, quest'ultima opportunamente corretta tramite dei coefficienti, da scegliere in base alle particolari caratteristiche in esame.

Essendo l'immobile posto al piano secondo senza ascensore si considera un coefficiente di 95%.

Per i balconi si adotta il coefficiente 35% fino a 25 mq., l'eccedenza viene calcolata al 10% ed avremo:

Superficie commerciale = $184,00 \cdot 0,95 + 0,35 \cdot 25,00 + 0,10 \cdot 38 = \text{mq. } 187,35 = \text{mq. } 187,00$

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento	mq. 184,00	95%	mq. 174,80
Balcone	mq. 63,00	35%/10%	mq. 12,55
		Totale	mq. 187,35 = mq. 187,00

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

Per la stima dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta dei valori

unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata dall'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia delle Entrate) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso siti internet delle principali agenzie immobiliari operanti nella zona. Tali valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, pervenendo così al valore più attendibile per il caso in esame.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Banca dati quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre anno 2022

Valore di mercato min (€/mq): 720,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Siti internet principali agenzie immobiliari operanti nella zona

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'analisi e il confronto dei dati raccolti porta ad assumere come valore medio di zona, valido nel caso in esame, la cifra di € 900,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $187,00 \times 900,00 = 168.300,00$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

Descrizione	Importo
Ripristino balcone (Il ripristino della pensilina di copertura rimane a carico di tutte le unità immobiliari)	-16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 152.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 152.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO:****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:**

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
B	Appartamento	187,00	0,00	152.300,00	152.300,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 149.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 22.395,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ -5,00

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 126.900,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (riduzione 3%):

€ 123.093 = € 123.100,00

Data 22/11/2023

Il Tecnico incaricato

Ing. Claudio Di Bella