



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTESA SANPAOLO S.P.A. E, PER ESSA, INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. PAOLO PETROLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. VALENTINA MESSINA

CF:MSSVNT65L54G273P

con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA, 1618 - COMPL. VILLA PARADISO

telefono: 3473777945

email: valentina.messina@libero.it

PEC: valentina.messina@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MESSINA Via Panoramica dello Stretto km 7,500, frazione Sperone, Contrada Serri, della superficie commerciale di **143,23** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 70 restanti

L'immobile in oggetto è localizzato in un'area di espansione, destinata ad edilizia economica e popolare, a monte della strada Panoramica dello Stretto. Qui la cooperativa Iride 83 ha realizzato con una convenzione stipulata con il Comune, proprietario dell'area, due distinti programmi costruttivi per la realizzazione di quindici fabbricati bifamiliari, quindi n. 30 alloggi, e sei fabbricati, per un totale di n. 34 alloggi, con uguali caratteristiche.

La strada di servizio del complesso residenziale parte direttamente dalla strada Panoramica dello Stretto. L'immobile in oggetto appartiene alla palazzina B, posta nella parte alta del complesso. Ultimato nel 2006, il fabbricato si presenta in condizioni discrete anche se sono presenti criticità soprattutto sulle parti aggettanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 f.t., scala B, ha un'altezza interna di m 2,72.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 2552 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Villaggio Sperone snc, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 23/12/2005 Pratica n. ME0224883 in atti dal 23/12/2005 AMPLIAMENTO (n. 10108.1/2005) Coerenze: A nord spazio di pertinenza dell'unità al piano terra; ad est vano scala ed area di pertinenza condominiale; a sud strada di servizio del complesso; ad ovest spazio d'isolamento tra la palazzina B e la A.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1

altro fabbricato, composto da locale garage con tre accessi carrabili, con una consistenza totale di mq 117.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 2552 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 106 mq, rendita 136,86 Euro, indirizzo catastale: PIANO DI ZONA SPERONE snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/04/2005 Pratica n. ME0070571 in atti dal 12/04/2005 COSTITUZIONE (n. 1260.1/2005) Coerenze: A nord terrapieno; ad est vano scala ed atrio condominiale; a sud strada di servizio del complesso: ad ovest terrapieno e spazio d'isolamento tra la palazzina B e la A.

Il locale è compreso per la quota pari a 1/3 nell'assegnazione dell'appartamento. Allo stato è indiviso,



ma con delibera condominiale del 22/12/2010 è stata assegnata ad ogni appartamento della colonna sinistra della palazzina (tre appartamenti) l'area di utilizzo, ognuna con il proprio accesso carrabile.

N.B. La consistenza è riferita alla quota parte del debitore.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,24 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.518,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.066,00
Data della valutazione:	08/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 16/10/2009 a firma di Notaio Contartese Pasquale ai nn. 171116/33460 di repertorio, trascritta il 23/10/2009 a Messina ai nn. 24884/36439, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata.

La formalità è riferita solamente a garage NCEU Messina f. 43 part. 2552 sub 1 C/6.

N.B. (della relazione notarile) Nel quadro D della nota è riportato: la società "Iride 83 soc. cop." con sede in Messina, Via del Bufalo 7, ove domicilia per la carica, codice fiscale e numero d'iscrizione al registro delle Imprese 01240060838 (rea 112966) visto l'art. 9 della convenzione sottoscritta con il Comune di Messina in data 27/02/1995 e successive modifiche ed integrazioni, sottopone a vincolo di servitù permanente le aree destinate a parcheggio di cui alla C.E. 1326 del 13/03/1996, variante n. 14379/13326/bis del 7/07/1998, C.E. di rinnovo n. 14777 del 19/12/1999 e proroga n. 18/2003 /1447bis del 13/03/03, in particolare il vincolo riguarda le particelle 2546 sub 1 e 2, 2547 sub 1 e 2, 254 sub 1 e 2, 2549 sub 1 e 2, 2551 sub 1 e 2, 2552 sub 1 e 2, tutte del fg. 43.



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/09/2000 a firma di Notaio Contartese Pasquale al n. 157747 di repertorio, iscritta il 24/07/2020 a Messina ai nn. 1611/15990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 4.131.655,20.

Importo capitale: 2.065.827,60.

Ipoteca in rinnovazione; atto di riferimento ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritto ai nn. 21361/2592 del 28/09/2000. A margine dell'ipoteca originaria formalità r.p. 2592/00 è stato trascritto annotamento r.p. 4875/17-11-2009 con il quale viene liberato il C/6 censito al NCEU fgl. 43 p.la 552 sub 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/09/2022 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Messina ai nn. 2712/2022 di repertorio, trascritta il 27/10/2022 a Messina ai nn. 23367/29166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 1.266,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.414,73

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà superficiaria, in forza di atto di assegnazione (dal 07/11/2011), con atto stipulato il 07/11/2011 a firma di Notaio Contartese Pasquale ai nn. 173434/35141 di repertorio, registrato il 02/12/2011 a Messina ai nn. 9721 serie 1T, trascritto il 05/12/2011 a Messina ai nn. 26659/36328.

N.B. (della relazione notarile): Dalla lettura del titolo emerge che il Comune di Messina ha assegnato alla coop. Iride 83 il diritto di superficie sull'area in Messina, loc. Sperone, giusta convenzione del notaio Contartese rogata il 27/02/1995 reg. al n. 1116 e che detta area è stata espropriata dal Comune di Messina giusta disposizione del 07/07/2000 reg. al n. 4450. Inoltre, nel quadro D della nota è riportato: Quanto forma oggetto del detto atto viene trasferito con annessi, connessi, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti derivanti dallo stato dei luoghi, dal progetto, dalle autorizzazioni e convenzioni amministrative, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compresa la comproprietà delle parti comuni come per legge e regolamento di condominio; regolamento che la parte assegnataria dichiara di ben conoscere e che si obbliga ad osservare e che si trova allegato al



mio atto del 23.11.2009, racc. n. 33552.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di diritto di superficie, in forza di convenzione amministrativa (fino al 07/11/2011), con atto stipulato il 27/02/1995 a firma di Notaio Contartese Pasquale ai nn. 145390 di repertorio, trascritto il 11/09/2000 a Messina ai nn. 16866/20133

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2600/6** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di 6 fabbricati, nel Programma Costruttivo di Sperone, per complessivi n. 34 alloggi sociali, presentata il 24/01/1995 con il n. 2404 di protocollo, rilasciata il 13/03/1996 con il n. 13326 di protocollo, agibilità del 23/09/2011 con il n. 2/0309-1/2112-105415 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di D.D.R. 686/2002 e Del. n. 6/C del 04/03/2008, l'immobile ricade in zona "C2d" - Piani Esecutivi in corso di attuazione o deliberati.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 42 bis - Zone "C2d" - Piani Esecutivi in corso di attuazione o deliberati

Le zone C2d comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone C6 di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della presente Variante Generale. Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi. La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato aperto un varco nel solaio per inserire una scala di collegamento diretto tra l'appartamento ed il sovrastante locale sottotetto. La scala in legno è autoportante ma il taglio del solaio necessitava di "autorizzazioni" preventive. Inoltre, nel locale sottotetto, in adiacenza alla parete con due finestre, sono stati realizzati due piccoli vani con pareti in cartongesso.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

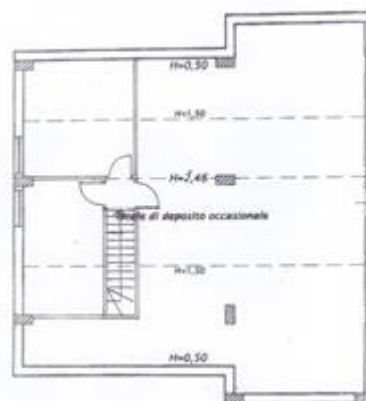
Costi di regolarizzazione:

- oneri forfettari per ripristino situazione originaria: €3.000,00

N.B. Il fascicolo edilizio non è stato rintracciato presso l'archivio del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici, pertanto l'accertamento di conformità è stato eseguito sulla scorta dei documenti reperiti presso l'archivio del Genio Civile, oltre quelli forniti dall'amministratore del condominio. Secondo quanto potuto ricostruire, i locali sottotetto non risultano nell'ultimo progetto in variante autorizzato con C.E. n. 18/2003/14777bis del 13/03/2003, ma potrebbero essere stati attribuiti agli appartamenti sottostanti con una successiva determinazione come è avvenuto nel programma



Si fa presente inoltre che le finestre laterali dei locali sottotetto non risultano nel progetto in variante autorizzato ma sono state realizzate in tutti i fabbricati (con caratteristiche uguali a quelle dei fabbricati bifamiliari), pertanto si suppone che siano state autorizzate successivamente.



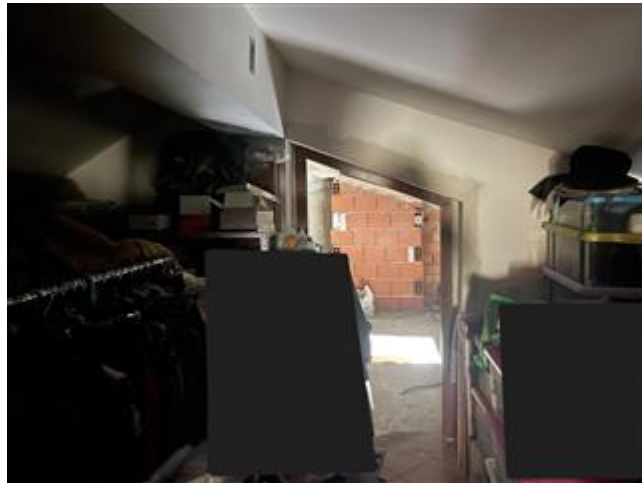
Planimetria stato attuale locale sottotetto



Scala interna



Disimpegno antistante i due vani realizzati nel locale sottotetto



Zona di passaggio (priva d'infilso) con lo spazio sottotetto in corrispondenza del vano scala

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato spostato il varco di accesso al bagno principale; inoltre al piano sottotetto non risultano due finestre sul fronte ovest.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

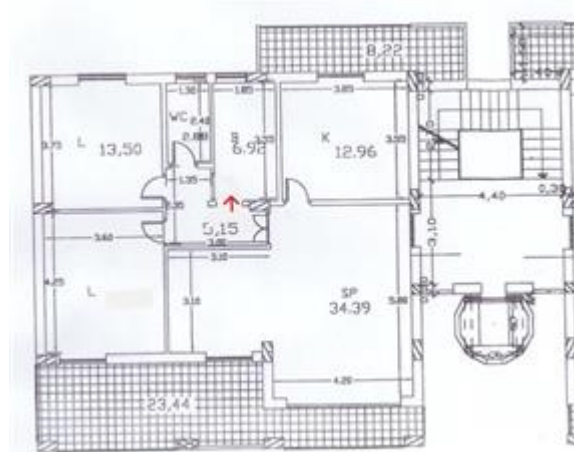
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali: €.50,00
- Competenze tecniche: €.250,00



Planimetria catastale attuale appartamento

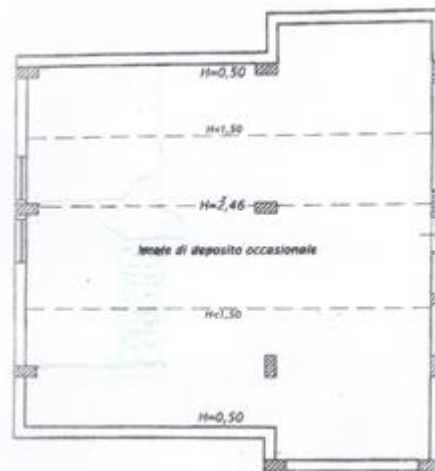


Planimetria con variazione da rettificare





Planimetria catastale attuale piano sottotetto



Planimetria con variazione da rettificare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA PANORAMICA DELLO STRETTO KM 7,500, FRAZIONE
SPERONE, CONTRADA SERRI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Panoramica dello Stretto km 7,500, frazione Sperone, Contrada Serri, della superficie commerciale di **143,23** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 70 restanti

L'immobile in oggetto è localizzato in un'area di espansione, destinata ad edilizia economica e popolare, a monte della strada Panoramica dello Stretto. Qui la cooperativa Iride 83 ha realizzato con una convenzione stipulata con il Comune, proprietario dell'area, due distinti programmi costruttivi per la realizzazione di quindici fabbricati bifamiliari, quindi n. 30 alloggi, e sei fabbricati, per un totale di n. 34 alloggi, con uguali caratteristiche.

La strada di servizio del complesso residenziale parte direttamente dalla strada Panoramica dello Stretto. L'immobile in oggetto appartiene alla palazzina B, posta nella parte alta del complesso. Ultimato nel 2006, il fabbricato si presenta in condizioni discrete anche se sono presenti criticità soprattutto sulle parti aggettanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 f.t., scala B, ha un'altezza interna di m 2,72.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 2552 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Villaggio Sperone snc, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 23/12/2005 Pratica n. ME0224883 in atti dal 23/12/2005 AMPLIAMENTO (n. 10108.1/2005) Coerenze: A nord spazio di pertinenza dell'unità al piano terra; ad est vano scala ed area di pertinenza condominiale; a sud strada di servizio del complesso; ad ovest spazio d'isolamento tra la palazzina B e la A.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 2006.



Cucina



Cucina

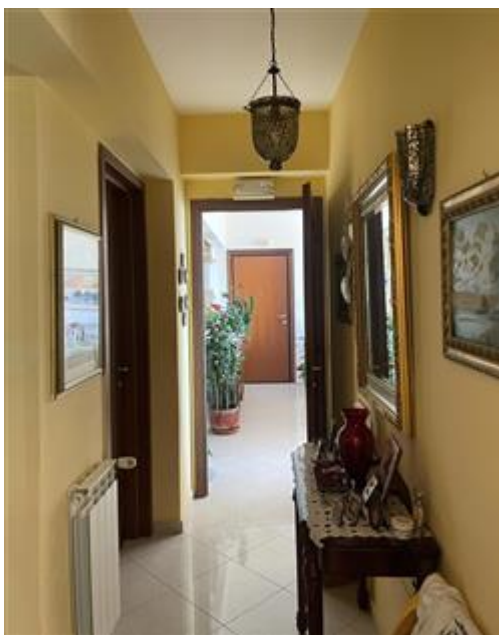


Balcone della cucina sul fronte retrostante



Particolare del parapetto del balcone sul fronte retrostante





Disimpegno



Bagno principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

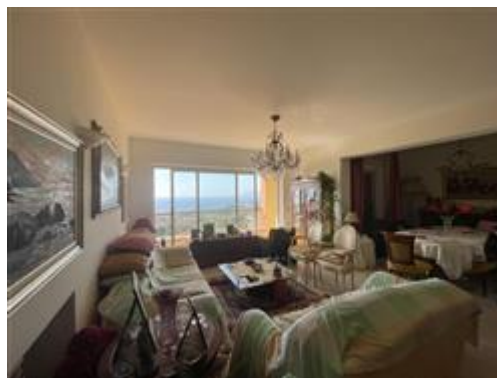
I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista della pal. B



Fronte principale pal. B



Zona d'ingresso e soggiorno



Balcone sul fronte principale

Soggiorno



Balcone sul fronte principale

COLLEGAMENTI

autostrada distante km 12

porto distante km 12

tram distante km 8,5

ferrovia distante km 12,3



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da soggiorno, due camere, disimpegno, due bagni, cucina, due balconi, oltre un locale sottotetto.

Si accede direttamente nel soggiorno con una grande vetrata panoramica che dà sul balcone esteso su tutto il fronte principale dell'appartamento. Sul lato opposto si trova la cucina con un balcone parzialmente a loggia. Oltre il soggiorno, un disimpegno distribuisce i due bagni ed una camera, che affacciano come la cucina sul fronte retrostante, quindi l'altra camera, con accesso al balcone del fronte principale, nella quale si trova la scala che porta al locale sottotetto (v. 8.1 *Conformità Edilizia*). Il locale sottotetto è completo di rifiniture ma manca l'infisso (la porta) nel varco di passaggio con lo spazio condominiale posto in corrispondenza del vano scala. In adiacenza alla parete con due finestre, sono stati realizzati due piccoli vani con pareti in cartongesso.

Per quanto riguarda le rifiniture interne, pavimenti e rivestimenti sono di livello medio, mentre gli infissi sono di standard economico; le condizioni manutentive interne sono prevalentemente buone. Esternamente, invece, sono presenti lesioni evidenti sul parapetto del balcone retrostante; sul fronte principale, l'intonaco risulta ammalorato e con lesioni soprattutto in corrispondenza degli spigoli dell'intradosso del solaio di copertura che aggetta sul balcone e sulla veletta laterale.

N.B. Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica poichè la caldaia è priva di libretto d'impianto (e la manutenzione annuale non è stata eseguita).

Delle Strutture:

fondazioni:

strutture verticali: costruite in cemento armato

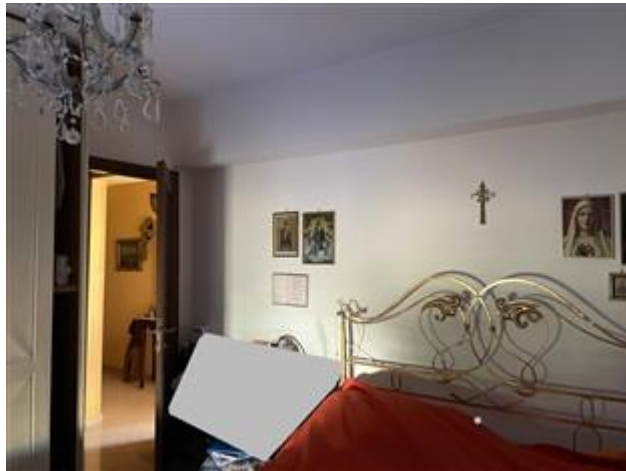


<i>travi:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in legno. Scala di collegamento con il locale sottotetto.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante scorrevoli realizzati in alluminio. Soggiorno.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in alluminio. Bagni.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante fisse e a battente realizzati in alluminio. Locale sottotetto.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di gres. Balconi.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i>		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> con alimentazione elettrico. Soggiorno e camera sul fronte principale.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione da serbatoio condominiale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> sottotraccia con alimentazione in metano, i diffusori sono termosifoni in alluminio. La caldaia è priva di libretto d'impianto.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





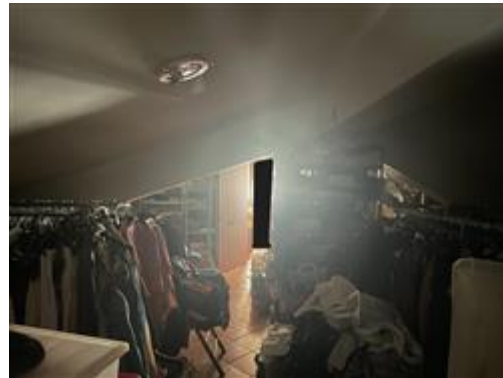
Bagno secondario



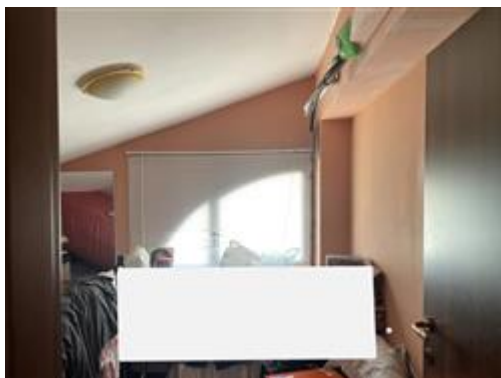
Camera sul fronte retrostante



Camera sul fronte principale



Locale sottotetto



Vano realizzato nel locale sottotetto



Vano realizzato nel locale sottotetto

CONSISTENZA:

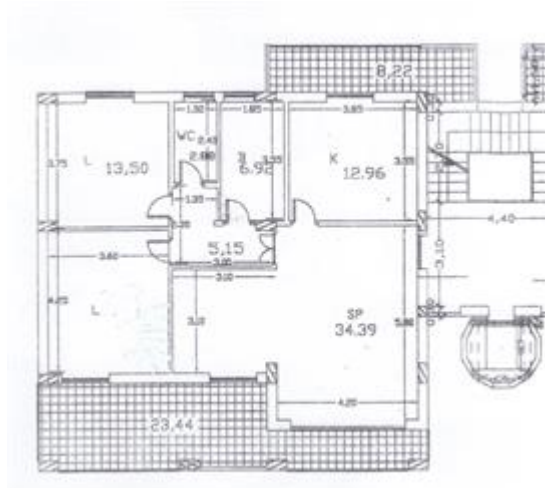
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

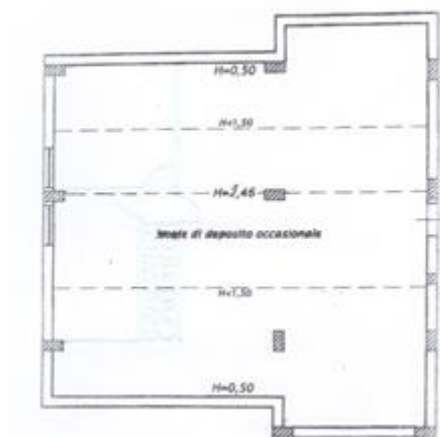
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



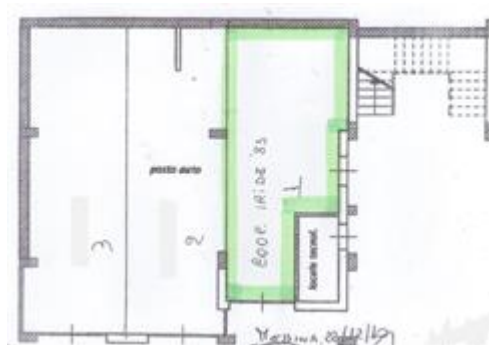
soggiorno	38,55	x	100 %	=	38,55
disimpegno	5,77	x	100 %	=	5,77
camera	18,18	x	100 %	=	18,18
balcone fronte principale	23,44	x	30 %	=	7,03
camera	16,20	x	100 %	=	16,20
bagno	3,95	x	100 %	=	3,95
bagno principale	7,75	x	100 %	=	7,75
cucina	16,00	x	100 %	=	16,00
balcone fronte retrostante	9,36	x	30 %	=	2,81
locale sottotetto	54,00	x	50 %	=	27,00
Totale:	193,20				143,24



PLANIMETRIA APPARTAMENTO



PLANIMETRIA LOCALE SOTTOTETTO



PLANIMETRIA GARAGE

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da locale garage con tre accessi carrabili, con una consistenza totale di mq 117.

Identificazione catastale:



- foglio 43 particella 2552 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 106 mq, rendita 136,86 Euro, indirizzo catastale: PIANO DI ZONA SPERONE snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/04/2005 Pratica n. ME0070571 in atti dal 12/04/2005 COSTITUZIONE (n. 1260.1/2005)
Coerenze: A nord terrapieno; ad est vano scala ed atrio condominiale; a sud strada di servizio del complesso: ad ovest terrapieno e spazio d'isolamento tra la palazzina B e la A.

Il locale è compreso per la quota pari a 1/3 nell'assegnazione dell'appartamento. Allo stato è indiviso, ma con delibera condominiale del 22/12/2010 è stata assegnata ad ogni appartamento della colonna sinistra della palazzina (tre appartamenti) l'area di utilizzo, ognuna con il proprio accesso carrabile.

N.B. La consistenza è riferita alla quota parte del debitore.

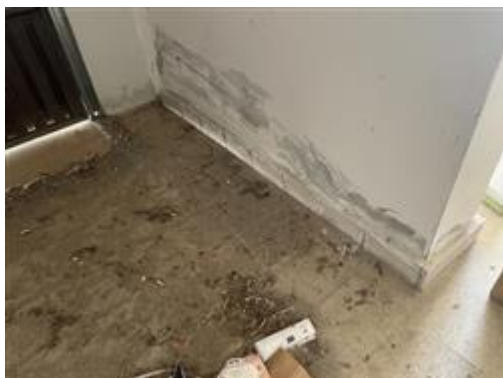
descrizione	consistenza		indice		commerciale
	39,00	x	40 %	=	15,60
Totale:	39,00				15,60



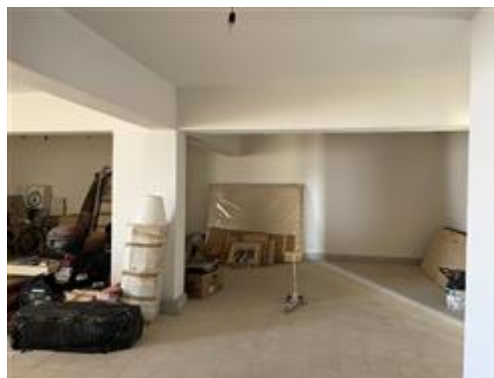
Accessi esterni al locale garage (a dx quello assegnato all'appartamento in oggetto)



Accesso ed area assegnata



Particolare della muratura nella zona di accesso



Zona retrostante dell'area assegnata





Vista del locale garage



Accesso al locale garage dall'androne condominiale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento panoramico al 2° p. composto da soggiorno, camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, oltre una mansarda collegata internamente. Riscaldamento autonomo. Stato conservativo ottimo. Posto auto nell'area condominiale.

Indirizzo: Via Archimede 15, Sperone

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.202,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 1.082,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2023

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Quadrivani in buono stato al 3°p. composto da ingresso, soggiorno, 3 camere, cucina 2 bagni, ripostiglio. E' compreso un box ed un posto auto esterno

Indirizzo: Via Archimede

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 116.000,00 pari a 1.054,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 104.400,00 pari a 949,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/11/2023

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Villetta a schiera su tre livelli oltre mansarda, composta al p. t. da ingresso e cantina, al 1° p. salone, cucina, bagno e balconi, al 2° p. 2 camere e bagno. Stato conservativo buono.

Indirizzo: Via Nuova Panoramica, contrada Serri

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.033,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 930,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/11/2023

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Villetta a schiera su 3 livelli in buono stato. Al p.t. salone, al 1° p. zona giorno con cucina e bagno oltre 2 verande, al 2° p. 2 camere con 2 verande ed un bagno, infine la mansarda con un bagno. Due posti auto

Indirizzo: Via Nuova Panoramica km 7500

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 202.500,00 pari a 1.012,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-Agenzia delle entrate (28/11/2023)

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Zona D3 Periferica / Torre Faro - Ganzirri - Timpazzi - Torrente Papardo Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 789,00

Valore massimo: 1.303,00

Note: Zona semiperiferica Torre Faro - Ganzirri - Timpazzi - Torrente Papardo Abitazioni in fascia media

OMI - Agenzia delle Entrate (28/11/2023)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 540,00

Note: Zona D3 Periferica / Torre Faro - Ganzirri - Timpazzi - Torrente Papardo Box

Borsinoimmobiliare.it (28/11/2023)

Valore minimo: 311,00

Valore massimo: 442,00



Note: Zona Semiperiferica Torre Faro - Ganzirri - Timpazzi - Torrente Papardo Box e posti auto

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti sia attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari.

Partendo da questi ultimi, si ritiene opportuno utilizzare i valori di borsinoimmobiliare.it in quanto più aggiornati e puntuali; in particolare, la quotazione più appropriata sembra avvicinarsi al valore medio degli immobili in stabili di fascia media (arrotondata a €/mq 1.000,00). Infatti, gli operatori immobiliari riferiscono valori reali di vendite che si attestano mediamente su €/mq 900,00 - 950,00.

Per quanto riguarda le inserzioni su siti web occorre premettere che dei comparabili riportati, i primi due sono appartamenti, mentre gli altri due sono villette a schiera in buono stato, tipologicamente diverse dall'immobile in oggetto ma situate in area adiacente il complesso Iride 83. Al valore unitario del primo comparabile, in ottimo stato, è opportuno applicare una decurtazione del 10%, considerando lo stato conservativo non ottimo dell'immobile in oggetto; quindi, il valore ottenuto dai comparabili è pari a €/mq 966,39 (arrotondato a €/mq 965,00)

L'elaborazione dei dati medi, stabiliti come prima, produce quindi un valore di stima (arrotondato) pari a €/mq 960,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,24	x	960,00	=	137.510,40
Valore superficie accessori:	15,60	x	960,00	=	14.976,00
					152.486,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 152.486,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 107.818,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo monoparametrico, elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche similari intrinseche ed estrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia" e Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: immobiliare.it, idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	143,24	15,60	152.486,40	107.818,67
				152.486,40 €	107.818,67 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.518,67**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.451,87**

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: **€. 0,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.066,00**

data 08/12/2023

il tecnico incaricato
Arch. VALENTINA MESSINA

