



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2018


PROCEDURA PROMOSSA DA
Unicredit Spa

DEBITORE
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2020

creata con Tribu Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

STELLARIO GUIDO GRAFFEO

CF. GRFSLLS1MB0G273J

con studio in MESSINA (ME) V. UGO BASSI 28

telefono 3358159170

email: graffeostellarioguido@virgilio.it

TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
123/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTALESSIO SICULO via Nazionale (o via Consolare Valeria) 396, della superficie commerciale di 45,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Dal punto di vista distributivo, l'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone coperto e terrazzino la cui disposizione è riportata nell'allegato elaborato grafico, per un totale di circa 41 mq coperti e circa 4 mq di balconi, con altezza libera dei vani, murata sotto solaio, pari a ml 2,70. La distribuzione interna dei vani corrisponde con quella riportata nella allegata planimetria catastale.

Le rifiniture sono le seguenti: pavimenti con piastrelle di ceramica, zocchetto in legno, rivestimenti bagno e angolo cottura con piastrelle di ceramica smaltata per una altezza di circa ml 2,20, tinteggiatura pareti e soffitti in ducotone, porte interne in legno, infissi esterni in legno con persiane, l'ingresso è protetto da grata in ferro.

L'appartamento è dotato di impianti idrico ed elettrico entrambi sotto traccia, e risulta regolarmente allacciato alla rete ENEL. Internamente lo stato di conservazione e d'uso dell'appartamento è da considerarsi normale, mentre la stessa cosa non può dirsi per i prospetti che si trovano in cattivo stato di conservazione e d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno C/10, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 421 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 45 mq, indirizzo catastale: via Nazionale 396, piano: piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 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:	€ 58.502,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 53.265,94
Data della valutazione	22/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

L'immobile si presenta parzialmente arredato come rappresentato dalle fotografie allegate

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:

abitazione, trascritta il 27/04/2018 a Messina ai nn. 9701/7396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare Atto notificato il 23 marzo 2018

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

4.1.3. Atti di accertamento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 31/12/2013 ai nn. 27792/2485, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 27 novembre 1993 ai nn 30711/2682 dipendente dall'atto di mutuo del giorno 19 settembre 1993 in notar Achille Muscara

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna.

4.2.3. Atti e intenzioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 358,75
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.236,66
Millesimi condominiali	3,74 comun. gen. e 9,35 com. lotto I
Ulteriori avvertenze:	

Le spese condominiali scadute ed insolute riguardano € 3627,40 a saldo bilancio preventivo 2018/2019 e anni precedenti ed € 1609,26 a saldo del bilancio preventivo dei lavori di messa in sicurezza dei muri di contenimento della strada approvati nell'assemblea del 20 agosto 2012.

Alla data del 17/05/2019 non sono stati approvati i bilanci consuntivi degli anni 2016/2017 e 2017/2018 e il bilancio preventivo 2018/2019.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto di donazione (dal 27/12/2011), con atto stipulato il 27/12/2011 a firma di Notar Achille Muscarà, trascritto il 10/01/2012 a Catania ai nn. 936/779.

Donazione da potere della loro madre : [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di acquisto (dal 14/07/1994 fino al 15/02/2001), con atto stipulato il 14/07/1994 a firma di Notar Achille Muscarà, trascritto il 22/07/1994 a Messina ai nn. 18470/15500.

Da potere società Immobiliare Sant'Alessio Mellana srl [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di vendita (dal 15/02/2001 fino al 27/12/2011), con atto stipulato il 15/02/2001 a firma di Notar Paolo Pennisi, trascritto il 12/03/2001 ai nn. 6457/5492.

Da potere di marito [REDACTED] che ha trasferito la quota di 1/2 dell'immobile alla N. [REDACTED]
A [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 11/89 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione complesso residenziale su area piano di lottizzazione approvato con delibera C.C. n. 39/82 e 141/1986, presentata il 15/04/1987 con il n. 2551 di protocollo, rilasciata il 24/04/1989 con il n. 2707 di protocollo.

Abitabilità rilasciata dal Comune di Sant'Alessio Siculo in data 25/01/1995 con prot. 543. Il Complesso Residenziale fa parte del piano di lottizzazione approvato con Delibera di C.C. n.39/82 e del piano di lottizzazione in variante approvato con delibera C.C. n.141/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone territoriali omogenee di espansione turistica stagionale. Norme tecniche di attuazione ed indici. IF minore o uguale a 1 mc/mq. H minore o uguale a 7,50 ml. n° piani minore o uguale a 2. Abitabilità rilasciata 25/01/1995 prot. 543. Lavori ultimati nel 1992

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ALESSIO SICULO VIA NAZIONALE (O VIA CONSOLARE VALERIA) 396

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTALESSIO SICULO via Nazionale (o via Consolare Valeria) 396, della superficie commerciale di **45,00 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà

Dal punto di vista distributivo, l'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura ,disimpegno,camera,bagno, balcone coperto e terrazzino la cui disposizione è riportata nell'allegato elaborato grafico, per un totale di circa 41 mq coperti e circa 4 mq di balconi, con altezza libera dei vani, misurata sotto solaio, pari a ml 2,70 .La distribuzione interna dei vani corrisponde con quella riportata nella allegata planimetria catastale.

Le rifiniture sono le seguenti : pavimenti con piastrelle di ceramica ,zocchetto in legno, rivestimenti bagno e ancolo cottura con piastrelle di ceramica smaltata per una altezza di circa ml 2,20, tinteggiatura pareti e soffitti in ducotone, porte interne in legno , infissi esterni in legno con persiane, l'ingresso è protetto da grata in ferro

L'appartamento è dotato di impianti idrico ed elettrico entrambi sotto traccia, e risulta regolarmente allacciato alla rete ENEL. Internamente lo stato di conservazione e d'uso dell'appartamento è da considerarsi normale, mentre la stessa cosa non può dirsi per i prospetti che si trovano in cattivo stato di conservazione e d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I, interno C/10, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 421 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 45 mq, indirizzo catastale: via Nazionale 396 , piano: piano I, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani. . Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il cespite oggetto di stima costituisce parte integrante del complesso edilizio residenziale per civile abitazione denominato "Residence Sant'Alessio Village", costituito da più corpi di fabbrica (con villette a schiera) ubicati in zona collinare del Comune di Sant'Alessio Siculo, con affaccio sul mare da cui dista appena 2 km e con vista sul Castello di Forza D'Agrò. Il complesso è dotato di ampie aree a verde condominiali.

La località è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici a carattere stagionale e turistico. Il corpo di fabbrica denominato "C", così come tutti i restanti corpi, a due elevazioni fuori terra con copertura a tetto è costituito da villette a schiera. Lo stesso ha strutture portanti in cemento armato con pilastri e travi ordite nei due sensi, solai sia d'interpiano che di copertura del tipo misto in latero cemento con travetti prefabbricati, rompagnature esterne e tramezzature interne in mattoni forati e malta cementizia. Le rifiniture sono di tipo analogo a quelle comunemente usate per costruzioni destinate a civile abitazione, con prospetti protetti con intonaco cementizio colorato con pittura per esterni, infissi esterni in legno con persiane.

Il corpo di fabbrica denominato "C", comprendente la villetta oggetto di stima, si presenta nel complesso in cattivo stato di conservazione e d'uso.

CLASSE ENERGETICA



[36,8980 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 8_421_15-01 registrata in data 04/06/2019

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
Appartamento	41,00	x	100 %	=	41,00
BALCONI	13,34	x	30 %	=	4,00
Totale:	54,34				45,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: INFOCASA

Descrizione: VILLA A SCHIERA

Indirizzo: VIA CONSOLARE VALERIA 396 (VIA NAZIONALE) SANT'ALESSIO SICULO (ME)

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: INFOCASA

Descrizione: VILLA A SCHIERA

Indirizzo: VIA CONSOLARE VALERIA 396 (VIA NAZIONALE) SANT'ALESSIO SICULO (ME)

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.264,37 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: SHERLOK HOLMES IMMOBILIARE

Descrizione: TRILOCALE OTTIMO STATO BALCONE RISCALDAMENTO AUTONOMO

Indirizzo: VIA CONSOLARE VALERIA 396 (VIA NAZIONALE) SANT'ALESSIO SICULO (ME)

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: SOLUZIONE CASA

Descrizione: BILOCALE PIANO RIALZATO

Indirizzo: VIA CONSOLARE VALERIA 396 (VIA NAZIONALE) SANT'ALESSIO SICULO (ME)

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.363,64 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE

Descrizione: QUOTAZIONE ABITAZIONI IN NORMALE STATO MIN.€ 1100,00 - MAX €1550,00

Superfici accessorie:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	45,00	x	1.300,00	=	58.502,60
------------------------------	-------	---	----------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 58.502,60
--	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 58.502,60
---	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo. Con il predetto metodo sono state operate delle valutazioni sia di tipo oggettivo che soggettivo inerenti le caratteristiche estrinseche e intrinseche del cespite quali la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, l'ubicazione o meno in prossimità di centro urbano, l'accessibilità, la presenza di reti infrastrutturali ed ancor la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione, sia dell'appartamento che del fabbricato. Da tali considerazioni dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari per immobili ubicati nello stesso complesso è tenuto conto delle quotazioni immobiliari riportate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - è scaturito il più probabile valore unitario di vendita (€/mq di superficie coperta).

Per la determinazione della superficie ragguagliata dell'immobile si è fatto riferimento al DPR 138 del 23/03/1998 utilizzato dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: RGIMMOBILIARE, SOLUZIONE CASA, INFOCASA, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del territorio

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	45,00	0,00	58.502,60	58.502,60
				58.502,60 €	58.502,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap 8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.502,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

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:	€. 5.236,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.265,94

data 22/01/2020

il tecnico incaricato
STELLARIO GUIDO GRAFFEO