

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2021

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a SANT'AGATA DI MILITELLO C.da Gaglio 13, frazione Contrada Gaglio, della superficie commerciale di **143,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato privo di ascensore realizzato, realisticamente, a cavallo tra gli anni 60' e 70' del secolo scorso, composto da quattro elevazioni f.t.. Per due lati presenta affacci su strade pubbliche, per uno è aderente con altro fabbricato e per il quarto, prospettante sull'adiacente corte in altra Ditta, è provvisto di luci che non consentono veduta o affaccio.

È costituito da un ingresso disimpegno che si apre sulla cucina da cui si accede al soggiorno pranzo, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed una camera più piccola illuminata da una luce. È provvisto di un ampio balcone che serve quasi per intero i prospetti che si affacciano su strade pubbliche.

Facente parte dello stesso lotto (il sub. 5 catastale) è anche il superiore terzo piano, composto da un vano adibito a cucina tinello, due bagni e due rispostigli ai quali si accede mediante un disimpegno, una ampia terrazza ed un balcone.

L'immobile, nel suo complesso, all'interno è rifinito con materiali di media qualità: è pavimentato e piastrellato con mattonelle lavabili. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Esternamente, al pari del resto dell'edificio, i prospetti a giorno sono intonacati ma privi dello strato di finitura.

Tutti gli ambienti hanno affaccio su area libera, risultano ben aerati ed illuminati ad eccezione della camera piccola..

All'appartamento si accede dal vano scala condominiale che, seppur incluso nel sub 5, di fatto costituisce un bene comune ad uso dell'intero fabbricato.

Sono presenti gli impianti tecnologici necessari in base all'attuale destinazione (l'immobile è provvisto di abitabilità).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1584 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: C.da Gaglio n-13, piano: Secondo e Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>143,71 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 97.877,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.877,00**  
Data della valutazione: **02/07/2022**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/08/2018, con scadenza il 31/07/2022, registrato il 06/08/2018 a S.Agata Militello ai nn. 3T/1044 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €1.200 annuali

### **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 DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia mutuo fondiario. Atto pubblico in Notar MONICA RITA del 29/09/2011, Rep. 26383/7304.

Importo ipoteca: €338.000,00.

Importo capitale: €168.640,00.

Durata ipoteca: 15 anni

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Trascrizione nn. 10322/7973, verbale di pignoramento immobili. Atto giudiziario del 08/04/2021 Rep. 307 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Patti C.F. 94009640833

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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Edificazione in proprio .  
Edificazione in forza dell'autorizzazione costruire n. 25/XIII del 1968, meglio dettagliata scritta ai successivi titoli edilizi, su terreno avuto in donazione per atto ricevuto in Notaio Felice Parisi, in S.Agata Militello il 16/05/1971, registrato al n. 617 Vol. 98, trascritto il 28/05/1971 ai nn. 10028/8645

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione a costruire N. **25/XIII**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di per la costruzione di un fabbricato a pianoterra - primo piano con la copertura a terrazzo - ad uso abitazione civile, sito in C.da Gaglio del Comune di S.Agata Militello, presentata il 21/08/1968, rilasciata il 31/08/1968.

Il titolo è riferito solamente a Piano Terra e Piano Primo

Concessione edilizia in sanatoria N. **432/2004-S**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione costituito da pano terra (1° abitazione di MONACHINO Maria Teresa), 1°, 2°, 3° (attico). , presentata il 30/04/1986 con il n. 9185 di protocollo, rilasciata il 19/04/2004 con il n. 432/2004-S di protocollo, agibilità del 23/05/2011 con il n. 22/2011 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **432/2004-S**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione costituito da pano terra, 1°, 2°, 3° (attico). , presentata il 30/04/1986 con il n. 9185 di protocollo, rilasciata il 19/04/2004 con il n. 432/2004-S di protocollo, agibilità del 23/05/2011 con il n. 22/2011 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazioni alla distribuzione interna tanto all'appartamento al piano 2°, quanto all'attico al piano 3°

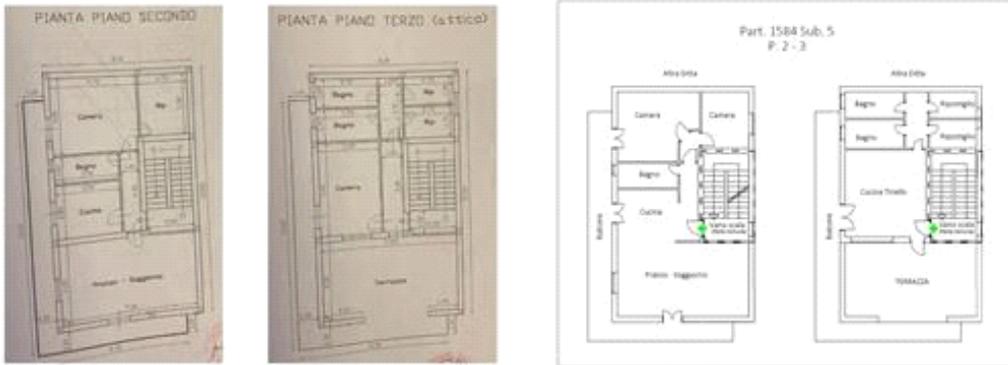
Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione C.I.L.A. in sanatoria. Spese tecniche presunte: €1.500,00
- Diritti di istruttoria in sanatoria: €220,00
- Sanzione: €1.000,00





Lotto 3 - come da C.E.

Lotto 3 - Stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

NOTA BENE In un primo momento si era ipotizzato di scindere catastalmente l'appartamento al secondo piano dall'attico al terzo, in quanto privi di alcun collegamento interno ed esclusivo. Tuttavia dal riesame dello stato di fatto non possedendo l'attico, allo stato, caratteristiche idonee ad conseguimento di una autonoma abitabilità, l'attuale configurazione in effetti risulta la più corretta.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO C.DA GAGLIO 13, FRAZIONE CONTRADA GAGLIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO C.da Gaglio 13, frazione Contrada Gaglio, della superficie commerciale di **143,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato privo di ascensore realizzato, realisticamente, a cavallo tra gli anni 60' e 70' del secolo scorso, composto da quattro elevazioni f.t.. Per due lati presenta affacci su strade pubbliche, per uno è aderente con altro fabbricato e per il quarto, prospettante sull'adiacente corte in altra Ditta, è provvisto di luci che non consentono veduta o affaccio.

È costituito da un ingresso disimpegno che si apre sulla cucina da cui si accede al soggiorno pranzo, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed una camera più piccola illuminata da una luce. È provvisto di un ampio balcone che serve quasi per intero i prospetti che si affacciano su strade pubbliche.

Facente parte dello stesso lotto (il sub. 5 catastale) è anche il superiore terzo piano, composto da un vano adibito a cucina tinello, due bagni e due rispostigli ai quali si accede mediante un disimpegno, una ampia terrazza ed un balcone.

L'immobile, nel suo complesso, all'interno è rifinito con materiali di media qualità: è pavimentato e piastrellato con mattonelle lavabili. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.



Esternamente, al pari del resto dell'edificio, i prospetti a giorno sono intonacati ma privi dello strato di finitura.

Tutti gli ambienti hanno affaccio su area libera, risultano ben aerati ed illuminati ad eccezione della camera piccola..

All'appartamento si accede dal vano scala condominiale che, seppur incluso nel sub 5, di fatto costituisce un bene comune ad uso dell'intero fabbricato.

Sono presenti gli impianti tecnologici necessari in base all'attuale destinazione (l'immobile è provvisto di abitabilità).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1584 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: C.da Gaglio n-13, piano: Secondo e Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo dei Nebrodi, Castello Gallego, grotta di san Teodoro ad Acquadolci, Tempio di Ercole e chiese a San Marco d'Alunzio, Parco dei Nebrodi..

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante Svincolo S. Agata Militello,  
1,3 Km circa

ottimo

ferrovia distante Stazione Ferroviaria di S.Agata  
Militello 2,5 Km

ottimo

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato privo di ascensore realizzato, realisticamente, a cavallo tra gli anni 60' e 70' del secolo scorso, composto da quattro elevazioni f.t.. Per due lati presenta affacci su strade pubbliche, per uno è aderente con altro fabbricato e per il quarto è provvisto di luci prospettanti sull'adiacente corte in altra Ditta. È costituito da un ingresso disimpegno che si apre sulla cucina da cui si accede al soggiorno pranzo, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed una camera più piccola illuminata da una luce. È provvisto di un ampio balcone che serve quasi per intero i prospetti che si affacciano su strade pubbliche.

Facente parte dello stesso lotto (il sub. 5 catastale) è anche il superiore terzo piano, composto da un vano adibito a cucina tinello, due bagni e due rispostigli ai quali si accede mediante un disimpegno, una ampia terrazza ed un balcone.

L'immobile, nel suo complesso, all'interno è rifinito con materiali di media qualità: è pavimentato e



piastrellato con mattonelle lavabili. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Dall'esame degli elaborati reperiti e dalle osservazioni in loco si evince che la struttura in elevazione è realizzata in c.a., gli orizzontamenti a solaio sono costituiti da travetti e laterizi, la copertura è piana. La muratura perimetrale è in mattoni forati al pari dei tramezzi divisorii.

I prospetti a giorno dell'intero fabbricato sono intonacati con intonaco civile per esterni ma sono privi di strato di finitura.

Gli ambienti interni ispezionati presentano le seguenti caratteristiche:

pavimentazione e rivestimenti in piastrelle lavabili;

pareti d'ambito intonacate con intonaco civile per interno e tinteggiate, comprese quelle dei bagni e della cucina nelle parti non rivestite con piastrelle;

porte interne in legno tamburato;

infissi esterni in alluminio e scuri a persiana;

portoncino d'ingresso in legno tamburato;

I bagni muniti di apparecchi igienico sanitari (lavabo, tazza wc, bidet e doccia);

pareti esterne a giorno intonacate con intonaco civile per esterno ma prive di strato di finitura;

Sulla scorta di quanto osservato si rappresenta che l'appartamento si presenta in buono stato d'uso e manutenzione.

Esternamente, al pari del resto dell'edificio, i prospetti a giorno sono intonacati ma privi dello strato di finitura.

Tutti gli ambienti hanno affaccio su area libera, risultano ben aerati ed illuminati ad eccezione della camera piccola.

All'appartamento si accede dal vano scala condominiale che, seppur incluso nel sub 5, di fatto allo stato costituisce un bene comune ad uso dell'intero fabbricato.

Sono presenti gli impianti tecnologici necessari in base all'attuale destinazione (l'immobile è provvisto di abitabilità).

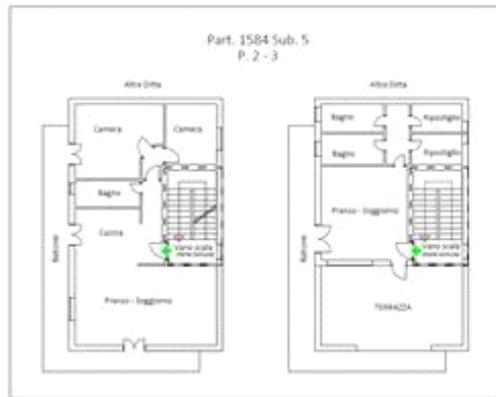
#### CONSISTENZA:

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	94,26	x	100 %	=	94,26
balconi	26,00	x	20 %	=	5,20
volume al piano attico	58,00	x	50 %	=	29,00
terrazza e balcone	61,00	x	25 %	=	15,25
<b>Totale:</b>	<b>239,26</b>				<b>143,71</b>





Lotto 3 - Planimetrie

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore da determinare è quello commerciale all'attualità, ovvero il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe realisticamente essere venduto. Va da sé che il prezzo non può essere né sottostimato, per non depauperare il potenziale introito, né sovrastimato, per non porre il bene fuori mercato.

Per la determinazione del valore è stato adottato il criterio di stima comparativo parametrico per confronto in base al prezzo medio, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Si è fatto riferimento ad immobili disponibili sul mercato, nello stesso ambito, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili in prima battuta o assimilabili mediante parametrizzazione, che hanno formato oggetto di trattative di compravendita in tempi sufficientemente recenti.

Tale procedimento "sintetico", consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare e si articola in 4 fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni paragonabili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (valore unitario ordinario in €/mq);
3. Determinazione per stima parametrica dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "valore unitario reale" riferito all'intero immobile (in €/mq).
4. Determinazione per stima parametrica dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "valore unitario reale" riferito a ciascun Lotto rispetto e quello dell'intero immobile (in €/mq).

I parametri presi in esame e che poi andranno a sintetizzarsi in un unico coefficiente, sono i seguenti:

- **zonale:** ubicazione, la funzionalità della rete viaria, la sua visibilità, la presenza di altri edifici, la presenza di utenze tecnologiche, etc.;
- **funzionale:** presenza di servizi pubblici, parcheggi, etc.;
- **vetustà:** in relazione all'epoca di costruzione riferita all'attualità (immobile nuovo, recente, vecchio etc.);
- **strutturale:** riferito all'assetto statico in relazione alla eventuale presenza visibile di quadri di dissesto e/o fessurativi, o di fenomenologie di degrado per presenza di infiltrazioni o formazione di condensa;



- **finitura:** riferito alle caratteristiche ed alla qualità dei materiali adoperati e della posa in opera;
- **impiantistico:** riferito alla dotazione impiantistica interna ed esterna, quali elettrico, idrico, riscaldamento, telefonico, citofonico, etc. ed alla loro funzionalità;
- **trasformabilità:** degli spazi ed ambienti interni/esterni;
- **livello di piano:** in relazione agli eventuali altri del fabbricato, considerando aspetti, positivo o negativo, presenza o meno di ascensore, etc.
- **esposizione, affaccio, luminosità e orientamento:** si correla al precedente e tiene conto dell'orientamento e quindi nel complesso delle condizioni di luminosità, panoramicità, riscaldamento/raffrescamento, areazione, etc.;
- **stato d'uso e manutenzione:** tiene conto della condizione effettiva del fabbricato in relazione alle ordinarie esigenze di funzionalità ed efficienza secondo gli standard che gli competono; tiene conto dello stato delle finiture, degli infissi, degli impianti;
- **Taglio:** tiene conto delle dimensioni effettive delle unità immobiliari in relazione alla commerciabilità.

Sulla scorta dei criteri sopra descritti, sono state valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio.

Son stati eseguiti degli accertamenti in ambito territoriale locale con particolare riferimento alla zona in questione e/o a zone assimilabili per caratteristiche generali e locali: ubicazione del quartiere, distanza dal centro urbano, collegamenti in relazione alla mobilità, alla fruibilità dei servizi pubblici, quali scuole, asili, uffici ecc..

L'attuale configurazione catastale è abbastanza recente ed è evidentemente basata, sulla scorta di una consuetudine vigente all'epoca dell'aggiornamento, sulla circostanza che l'immobile apparteneva, ed in atto appartiene, ad un'unica proprietà e pertanto l'androne ed il vano scala, ai vari piani, non è distinto dagli appartamenti.

Si è ritenuto di mantenere l'attuale configurazione catastale per non gravare il procedimento estimativo, pur evidenziando gli spazi accessori comuni (androne e vano scala) e tenendo conto dell'incidenza nella determinazione della superficie commerciale di ciascun lotto in relazione a dimensioni, piano di ubicazione e quota di utilizzo.

Nell'indagine condotta per la determinazione del parametro prezzo, oltre alle canoniche fonti di informazione ufficiali, sono stati interpellati in particolar modo i principali attori del mercato immobiliare: progettisti, costruttori, intermediari, venditori.

L'indagine non ha offerto molti dati riferiti ad immobili strettamente assimilabili per caratteristiche ed ubicazione, a quello stimato, pertanto si è fatto riferimento prevalentemente al valore del nuovo, reperendo allo scopo anche dati provenienti da compravendite sufficientemente prossime nel tempo e riferite ad immobili rispondenti alle caratteristiche estrinseche descritte al paragrafo precedente.

Sulla scorta degli elementi reperiti sono state operate le comparazioni descritte in precedenza, per parametrare il valore unitario riferito all'intero fabbricato e da questo addivenire al valore del singolo Lotto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche.

Quale parametro dimensionale per la determinazione del valore è stata assunta la superficie commerciale lorda associandola al corrispondente prezzo al mq.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie di proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un max di cm 50 per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti poste a confine con altre proprietà o nel nostro caso, le parti ad uso comune.

Sulla scorta di quanto sopra argomentato è stato determinato un prezzo medio di vendita del nuovo avente caratteristiche estrinseche paragonabili seppur migliori, variabili tra i **1.000,00** ed i **1.200 €/mq**.

Per parametrare il prezzo medio determinato in **€/mq 1.100** alle caratteristiche intrinseche del compendio periziato si ritiene di applicare un parametro per l'intero fabbricato pari a **0,65** il che equivale ad un prezzo, arrotondato, pari ad **€/mq 715,00**.



Il valore così ottenuto è va parametrato a sua volta in relazione alle caratteristiche intrinseche di ciascun Lotto e nel caso di quello in esame, tenuto conto dei fattori d'incremento e quelli di decremento del valore, in particolar modo l'assenza di ascensore, l'incidenza degli spazi comuni ed il taglio, si ritiene di applicare un prezzo unitario pari a **€/mq 700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,71 x 700,00 = **100.597,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.597,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100.597,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare la valutazione è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo per confronto. Si è atto riferimento ad immobili disponibili sul mercato, nello stesso ambito, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili in prima battuta o assimilabili mediante parametrizzazione in ordine alle rispettive vetustà, che hanno formato oggetto di trattative di compravendita in tempi sufficientemente prossimi.

Sono stati eseguiti degli accertamenti in ambito territoriale locale con particolare riferimento alla zona in questione e/o a zone assimilabili per caratteristiche generali e locali. Si è adoperata anche la veste di ipotetico acquirente. Oltre alle canoniche fonti di informazione ufficiali sono stati interpellati operatori del mercato immobiliare, progettisti, costruttori, intermediari, sono stati reperiti dati provenienti da atti di compravendita di immobili rispondenti alle caratteristiche descritte al paragrafo precedente, sulla scorta dei quali sono successivamente operate le conseguenti comparazioni necessarie per addivenire al prezzo di vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di S.Agata Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S.Agata Militello, ed inoltre: operatori del mercato immobiliare locale

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	143,71	0,00	100.597,00	100.597,00



100.597,00 €

100.597,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.720,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 97.877,00

**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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 97.877,00

data 02/07/2022

il tecnico incaricato  
ANTONINO RICCIARDELLO

